



STRAND KOMMUNE

Planbeskrivelse

Kommuneplanens arealdel

Strand kommune

2026 – 2038

3. gangshøring og offentlig ettersyn

Endringer og overstryking av tekst nyere enn 2. gangshøringen i 2025 er vist med rød farge i planbeskrivelsen. Endringer er i samsvar med vedtaket i KOM-sak 49/26 den 06.05.2026 (ny 2. gangsbehandling) og meklingsresultat.





INNHold

Innhold	1
Forord	4
Innledning.....	6
Formålet med planbeskrivelsen	7
Kommuneplan og forholdet til plan og bygningsloven	7
Visjon	8
Bakgrunn for planforslaget.....	8
Strand2050 og utviklingsstrategi.....	8
Kommuneplanens samfunnsdel	10
Strandasamfunnet i 2035 (scenario)	11
Planprogram	12
Arealstrategi og Jordvernmål	12
Arealstrategi	12
Jordvernmål	14
Nasjonale og Regionale forventinger til arealutviklingen.....	15
Nasjonale føringer	15
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023 – 2027	15
Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)	15
Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).....	16
Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (2023).....	16
Regionale føringer	17
Utfordringsbildet	17
FNs bærekraftsmål	17
Globale- og lokale klima- og miljøutfordringer/parisavtalen - klimamål	18
Viktige nasjonale planutfordringer framover.....	18
Viktige utviklingstrekk i Strandasamfunnet	19
Historisk befolkningsvekst.....	19
Befolkningsutvikling	22
Inn- og utpendling i Strand.....	23
Kommunens økonomiske situasjon.....	24
Bostedsattraktivitet.....	24
Boligbyggingstakt	25
Boligbehov/Boligforsyning	25
Behovet for ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.....	26



Organisering av arbeidet og medvirkning	30
Kunnskapsgrunnlaget	30
Utredningsnotat for naturmangfold	30
Utredningsnotat bærekraftig boligforsyning og bokvalitet	31
Utredningsnotat konsekvenser for klimatilpasning og klimarisiko	32
Kunnskapsgrunnlag - boligutvikling for eldre	33
Overvannsplan med tiltaksbeskrivelse – flomsikringskonsept for Jørpeland og Tau (<i>Flomplanen</i>) .	34
EØS-prosjekt Predjama i Slovenia	36
Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder	38
Kunnskapsprosjekt om sjøarealer i Rogaland	39
Forslag til endringer i kommuneplanens arealdel	39
Nye arealbehov / Kommunedirektørens forslag til arealendringer	39
Oppdatering av plankart i henhold til vedtatte reguleringsplaner	39
Offentlig eller privat tjenesteyting (SAMLAR)	40
Offentlig eller privat tjenesteyting (ny brann- og redningsstasjon)	40
Vurdering av andre behov for arealer til offentlige tjenester	41
Tilbakeføring av dyrka jord og LNF	42
Hundepark på Tau	44
Parsellhage Barka	44
Taubane ved Lysefjorden	45
Jørpeland torg	45
Veland kraftstasjon.....	45
Rådhusgata (gågate/shared space)	46
Utleiehytter Skjærsvika	46
Samferdselstraséer.....	47
Lekeplasser og nærmiljøanlegg (balløkker).....	47
Tunbebyggelse / boligbebyggelse i grendene vs. LNF spredt boligbebyggelse	47
Nedslagsfelt drikkevann (H110)	48
Støysone (H210)	49
Faresone ras og skred (H310).....	49
Faresone flom (H320)	51
Faresone høyspenning (H370).....	52
Hensynssone landskap (H550)	52
Hensynssone naturmiljø (H560)	53
Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)	54
Båndleggingssone naturvern (H720)	55
Bestemmelsesområde (#1-14)	56
Oppfølging boligsosial lov.....	56



Nye planbehov.....	57
PBL § 11-8 bokstav d) Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet	57
PBL § 11-8 bokstav e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer, samt omforming og fornyelse	59
Nye arealbehov / vedtak i kommunestyret 29.04.2025 i sak 02/25 (2. gangsbehandling) og 06.05.2026 i sak 49/26 (ny 2. gangsbehandling)	60
Plankart og temakart.....	60
Plankart	61
Temakart hovednett gange og sykkel	62
Temakart busstrasé	63
Nye planbestemmelser og retningslinjer	63
Generelle bestemmelser og retningslinjer	64
Bestemmelser og retningslinjer for arealformål	66
Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner.....	73
Planforslagets konsekvenser	75
Konsekvensutredning (KU)	75
Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	76
Arealregnskap.....	77
Samlede virkninger av planforslaget	78
Behandling og høring av planforslag	82
Politisk behandling	82
Høring av planforslag, jf. PBL § 11-14.....	82
Oversikt over planprosessen	83
Oversikt over vedlegg til planbeskrivelsen	83
Resultat fra medvirkningsprosesser	83
Innspill til kommuneplanens arealdel	84
Arbeidsverksted med cafédialog	84
Workshop boligløsninger for eldre.....	89
Resultater fra workshop om rapport Agenda Kaupang 2023	90
Befaring bofellesskapet «Vindmøllebakken»	93
Nabolagssentrum – funn fra medvirkningsprosess.....	93
Regionalt planforum.....	98



FORORD

I en stadig mer globalisert og sammenvevet verden er vi gjensidig avhengig av hverandre. Klimaendringer skjer faretruende raskt, og et varmere, våtere og villere vær påvirker oss alle, noe vi fikk merke på kroppen med flommene i Strand høsten 2018. Større sosiale forskjeller preger mange land, også Norge, og er en utfordring som vi må ta på alvor. Innsatsen må skje på mange plan.

Det norske samfunnet står overfor utfordringer som vil påvirke vårt bilde av offentlig virksomhet og velferdsstatens rolle i våre liv, særlig berøres aldersvennlig samfunnsutvikling. Behovene vil være større enn det vi i fremtiden kan løse med tilgjengelige økonomiske og menneskelige ressurser. For å kunne håndtere disse utfordringene må vi være åpne for at oppgaver vil løses på andre måter enn i dag, og i større grad gjennom samarbeid mellom kommuner, innbyggere, frivillighet, næringsliv og andre aktører, og ved gjennomtenkt samfunnsutvikling og arealplanlegging.

Kommuneplanen er kommunens overordnede strategiske styringsdokument, og den består av en samfunnsdel og en arealdel. Samfunnsdelen skal gjøre rede for langsiktige utfordringer og ta stilling til mål og retningsvalg for utviklingen både av Strand som helhet og for kommunen som organisasjon. Arealdelen skal bidra til at vi utvikler arealene våre på en måte som bidrar til at vi når målene i samfunnsdelen.

Kommuneplanen legger grunnlaget for å sikre forsvarlige tjenester innenfor de tilgjengelige ressursene. Kommuneplanen er grunnlaget for den videre planleggingen til kommunal- og tjenesteområdene og skal sikre en helhetlig og bærekraftig samfunnsutvikling, både økonomisk, sosialt og når det gjelder klima og miljø.

Utredningsprosjektet «Strand2050» utviklet fire fremtidsbilder for Strand samfunnet. Fremtidsbildene har fokus ikke bare på befolkningsvekst, men også viktige grep kommunen må gjøre for å kunne styre utviklingen i ønsket retning. Prosessarbeidet og resultatene fra Strand2050 har vært et viktig grunnlag for denne kommuneplanen, og for å gjøre retningsvalg for utviklingen av Strand frem mot 2035.

For kommuneplanperioden 2019 – 2035 er det definert følgende strategiske mål i samfunnsdelen:

1. Strand har en sunn økonomi som fremmer bærekraftig vekst og en god samfunnsutvikling
2. Strand er et lavutslippssamfunn som er sikkert og trygt å bo i
3. Strand har et inkluderende lokalsamfunn med høy livskvalitet for alle
4. Strand er Rogalands mest bosteds- og næringsattraktive kommune

Bærebjelkene for samfunnsutviklingen i Strand mot 2035 skal være folkehelse, bærekraftig økonomi, attraktivitet og klima. All planlegging og aktivitet skal være med utgangspunkt i disse temaene. For å lykkes med dette vil samskaping og innovasjon være viktige arbeidsmetoder på tvers av temaene.

Fremtidens kommune vil gå fra å løse oppgaver for innbyggerne, til å løse oppgaver sammen med innbyggerne og hvor innbyggerne også i større grad løser oppgaver selv. Dette krever en kulturendring knyttet til hva kommunen skal være for hvem, ikke bare i kommuneorganisasjonen, men også blant folkevalgte, næringsliv, innbyggere, tjenestemottakere og frivillige. Dette må også gjenspeiles i planleggingen.

Det er utarbeidet et planprogram for kommuneplanens arealdel. Planprogrammet gjør rede for formålet med planarbeidet, hva det skal fokuseres på i planperioden, i tillegg til planprosess og



utredningsbehov. Planprogrammet definerer 13 fokustema som danner grunnlag for prioriteringene i arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Det er også utarbeidet en arealstrategi for Strand kommune for perioden 2023 - 2035. Arealstrategien viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Den skal også vise langsiktige utviklingsretninger i kommunen og områder for særlig utvikling og vern. Arealstrategien synliggjør hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivarettatt.

Denne planbeskrivelsen er del av kommuneplanens arealdel for perioden **2026 – 2038**.

Jørpeland, januar 2024

Heidi Klaveness
Kommunedirektør



Foto på fremsiden av planbeskrivelsen er tatt av Norsk Folkehjelp Strand og Forsand.



INNLEDNING

Planbeskrivelse:

En planbeskrivelse er et dokument som følger et forslag til en plan etter plan- og bygningsloven. Planbeskrivelsen skal beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området. En planbeskrivelse er nødvendig for å gi en oversikt over hva planen innebærer og hvilke konsekvenser den kan ha for miljø, samfunn og økonomi. En planbeskrivelse er også et grunnlag for å vurdere om planen er i tråd med nasjonale og regionale interesser. Denne planbeskrivelsen er knyttet til kommuneplanens arealdel **2026 - 2038**. Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan som viser hovedtrekkene i arealbruken i kommunen og de arealformålene og hensynssonene som fastlegges i planen.

Kommuneplanens arealdel:

Planbeskrivelse med arealstrategi

Plankart og temakart (papir + digital versjon på planens nettside)

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel består av planbeskrivelse med arealstrategi, plankart, bestemmelser og retningslinjer. Plandokumenter, temakart, kunnskapsgrunnlag og andre utredninger er tilhørende dokumenter som danner grunnlaget for kommuneplanens arealdel. Se oversikt over dokumenter av betydning for kommuneplanens arealdel nedenfor.

Temakart:

Temakart hovednett gange og sykkel (inkl. snarveger og plassering bysykkelbaser)

Temakart busstrasé

Kunnskapsgrunnlag:

Overvannsplan med tiltaksbeskrivelse – flomsikringskonsept for Jørpeland og Tau («Flomplanen»)

Utredningsnotat for naturmangfold i Strand kommune

Utredningsnotat konsekvenser av klimatilpasning og klimarisiko

Utredningsnotat bærekraftig boligforsyning og bokvalitet

Kunnskapsgrunnlag – boligutvikling for eldre

Undersøkelse - nærmiljø og nabolag (Nabolagsundersøkelsen)

Metodenotat konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Konsekvensutredninger (KU) med risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS) – kommunedirektørens forslag til endringer

Konsekvensutredninger (KU) med risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS) – innspill til kommuneplanens arealdel (private)

Vurdering andre innspill (private)

Konsekvensutredning sensitive artsdata (U-OFF)

[Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder](#)

[Kunnskapsprosjekt om sjøarealer i Rogaland](#)

Øvrige dokumenter av betydning for kommuneplanens arealdel:

Kulturminneregistrering stålverksområdet (eget prosjekt)

[Mulighetsstudie Vågen - Grøtnes](#) (eget prosjekt)

Bærekraftige mobilitetsløsninger på turiststedet Predjama i Slovenia - Strand kommune (EØS-prosjekt der Strand kommune er prosjektpartner)

Kommunedirektørens forslag til arealendringer



[Innspill til kommuneplanens arealdel](#) (fra private bidragsyttere)

[Arealregnskap kommuneplanforslag Strand kommune](#) (sist oppdatert til 2. gangshøringen høsten 2025)

Nye arealer i kommunen:

Nye arealer i kommunen, fra tidligere Forsand kommune, blir en del av en felles kommuneplan for hele kommunen. Gjelder del av kommuneplan Forsand 2007 – 2022.

Bestemmelser og plantekniske prinsipper i de to kommuneplanene må harmoniseres i ny felles kommuneplan. Det er eksempelvis to ulike måter å beregne utnyttelsesgraden for fritidsboliger i de to gjeldende kommuneplanene.

Kommunedelplaner:

Kommuneplanens arealdel vil omfatte hele kommunen. Kommunedelplaner som er vedtatt etter 2012 vil inngå i ny kommuneplan. Dette gjelder følgende planer:

ID 11302016001 - Kommunedelplan for Nordmarka industriområde 2019 – 2050

ID K201501 – Kommunedelplan for rv. 13 rassikring Melkeråna - Årdal

FORMÅLET MED PLANBESKRIVELSEN

I henhold til § 11-5 i plan- og bygningsloven, skal kommuneplanens arealdel omfatte plankart, bestemmelser og **planbeskrivelse** hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivarettatt. Formålet med planbeskrivelsen er å forklare innholdet i kommuneplanens arealdel, og vise hvordan plandokumentene skal forstås og brukes i arbeidet med forvaltning, planlegging og utbygging av arealene i kommunen.

KOMMUNEPLAN OG FORHOLDET TIL PLAN OG BYGNINGSLOVEN

Plan- og bygningsloven (pbl) er en samordningslov som skal sikre at mange hensyn ivaretas i plan- og byggesaks-behandlingen. Gjeldende plan- og bygningslov fra 2008 med plandel og byggesaksdel gjelder som overordnet ramme for arbeidet med regionale og kommunale planer. Kapittel 11 i loven stiller krav om utarbeidelse av kommuneplan, og at behovet for å revidere kommuneplanen skal vurderes i hver valgperiode.

Kommuneplanens arealdel virker sammen med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og andre lover og forskrifter. Dette gjelder særlig de juridisk bindende delene av planen som er plankartet og planbestemmelsene. Det er derfor ikke nødvendig å gjenta plan- og bygningslovens ordlyd (inklusive særlover) i kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. Kommuneplanen skal belyse hvordan planen virker sammen med regionale og nasjonale føringer og planer, og de temaene det gis bestemmelser og retningslinjer til må være innenfor lovens rammer. Enkelte steder i planen er det derfor henvisning til konkrete lovparagrafer og forskrifter.

Hensikten med den overordnede kommuneplanleggingen er å sikre en helhetlig overordnet strategi og langsiktig plan for samfunnsutviklingen. Kommuneplanens arealdel er kommunens verktøy for å fremme ønsket arealutvikling, innenfor rammene av statlige og regionale føringer, samt vurdere behov for vern. Kommuneplanens arealdel er også et virkemiddel for å sikre at arealbruken bidrar til å nå de målene som er satt for kommunens ønsket utvikling i kommuneplanens samfunnsdel.

Når to arealdeler er harmonisert og sammenføyet ser man spor etter flere år med lokale føringer og politikk i arealstrategi, plankart, bestemmelser og retningslinjer. Selv om det er foreslått



differensierte bestemmelser innen noen områder i eksisterende arealplaner, må arealene innenfor en og samme kommune innen de ulike tema forholde seg til samme regelverk. Bestemmelser og retningslinjer i denne kommuneplanen gjelder derfor for hele kommunen.

For å sikre rett forståelse av kommuneplanens arealdel er det viktig å tydeliggjøre hvordan planen skal virke sammen med andre planer, og hvilken plan som gjelder først og sist ved motstrid. Kommuneplanen revideres ved behov, og tar opp i seg ny politikk og føringer. Gjeldende reguleringsplaner som skal virke sammen med kommuneplanen kan være gamle, og basert på en politikk som er i strid med nye nasjonale og politiske føringer. I ny arealdel videreføres derfor hovedprinsippet i plan- og bygningsloven om at sist vedtatt plan gjelder foran eldre planer ved motstrid. Dette er også forklart i innledningen til bestemmelser og retningslinjer.

I arbeidet med kommuneplanens arealdel avdekkes gjerne behovet for detaljert planlegging innenfor noen områder, og plankrav gjelder for disse formålene. Det kan også være behov for å påpeke at mindre tiltak ikke har behov for avklaring gjennom reguleringsplan som er det normale ved nye utbyggingsprosjekter. Innledningen i bestemmelser og retningslinjer forklarer disse og andre sammenhenger. I bestemmelsene videreføres plankrav, men det er foreslått noen unntak for mindre tiltak der hensyn til helhetlig planlegging ikke gjør seg gjeldende.

VISJON

Kommunens visjon «**Sammen om trivsel**» ligger til grunn for utviklingen av *Strandasamfunnet*. Selv om kommunen har en viktig oppgave i å sikre tjenester med god kvalitet, er vi avhengig av alle aktørene i samfunnet for at visjonen skal realiseres. Visjonen handler derfor om mer enn kun kommunens rolle. Vi ønsker at visjonen inspirerer til engasjement og deltakelse, både for folkevalgte, administrasjonen, næringslivet, frivillige og kommunens innbyggere. Vi skal være sammen om å skape et trygt og involverende miljø. Sammen tar vi ansvar ikke bare for oss selv, men også for hverandre og fellesskapet. Vi er sammen om å ta vare på de som har behov for det.

Vi skal ha en bærekraftig samfunnsutvikling, både for den enkelte innbygger, på gruppenivå og for *Strandasamfunnet* som helhet. Vi er gjensidig avhengig av hverandre for å definere utfordringene og finne nye løsninger. Sammen skal vi snu dagens trend hvor rettigheter i stor grad utløser brukernes forventninger til kommunens tjenesteleveranse. Isteden skal vi oppnå en situasjon hvor aktørene i større grad tenker «hva kan jeg bidra med» for å gjøre Strand til et bedre sted å bo. En sentral forutsetning for å realisere visjonen er involvering og samskaping mellom kommunen og lokalsamfunnet. Også intern samhandling er nødvendig. Det igjen forutsetter en raus og åpen kommunikasjon mellom aktørene. Å være «sammen om trivsel» innebærer også at vi må være aktive, kompetente og i utvikling.

BAKGRUNN FOR PLANFORSLAGET

STRAND2050 OG UTVIKLINGSSTRATEGI

Proessen «*Strand2050*» var et prosjektarbeid og en prosess hvor lokalsamfunnet fikk anledning til å drøfte utviklingen i Strand frem mot 2050. Sentralt i prosessarbeidet sto hvordan det var ønskelig at samfunnet skulle utvikle seg og hvordan kommunen kan styre i en ønsket utviklingsretning. Utviklingsstrategien for kommuneplanarbeidet er bygd på resultatet av denne prosessen som utviklet

fire fremtidsbilder for Strand samfunnet. Fremtidsbildene har fokus ikke bare på befolkningsvekst, men også viktige grep kommunen må gjøre for å styre utviklingen. Fremtidsbildene er nært knyttet til hvordan kommunens utvikling preges av drivkreftene «styring og handlekraft» og «aktivitetsnivået i olje- og gasssektoren».



Figuren viser ulike fremtidsbilder i prosessen «Strand2050» basert på forholdet mellom styring/handlekraft og aktivitet i olje- og gasssektoren.

Strand kommune må utvise en helhetlig og langsiktig planlegging og gjennomføring fremfor ad-hoc beslutninger. Utviklingsstrategien som legges til grunn i kommuneplanen er derfor i skjæringspunktet mellom fremtidsbilde «eplehekk» og «spirende såkorn». Dette er historiene om en eventyrlig og bærekraftig vekst og et handlekraftig lokalsamfunn som skaper nye muligheter.

Figuren ovenfor la som nevnt til grunn hvordan kommunens utvikling preges av aktivitet i olje- og gasssektoren. De siste årene har vist hvor avhengig Strand og regionen er av olje- og gasssektoren. Samtidig som det er knyttet stor usikkerhet til den fremtidige aktiviteten i sektoren, har kommunen liten eller ingen påvirkningsmulighet på dette. Kommunens handlingsrom ligger i hvilken styring og handlekraft den utviser. Regjeringen legger til rette for grønn omstilling og økt bærekraftig verdiskaping som gir lønnsomme arbeidsplasser i hele landet, jf. nasjonale forventninger til kommunal planlegging 2023-2027. Det er en dreining i samfunnet mot grønn vekst i næringen. Ressursgrunnlaget og kompetansen som finnes regionalt og lokalt er viktige fortrinn når nye og eksisterende næringer skal utvikles. Kommunene har som planmyndigheter og samfunnsutviklere en viktig tilretteleggerrolle. Grønn omstilling i næringslivet gjør det mulig å fornye eksisterende næringer og etablere nye næringer. Utvikling innen fangst og lagring av karbon, fornybar energi, energigjenvinning, hydrogen, batterier, grønn skipsfart og landtransport, prosessindustri, skog- og trenæring og akvakultur bidrar til omstilling. Dette er næringer som er viktige for å skape flere lønnsomme arbeidsplasser og for å øke den samlede verdiskapingen og eksportinntektene.



Strand har vært en vekstkommune med høy historisk befolkningsvekst over landssnittet. *Strand2050* antok at den historiske befolkningsveksten ville fortsette. Siden 2011 har Strand kommune vært en attraktiv bostedskommune med bedre netto innflytting enn forventet. Veksten har vært drevet blant annet av høy boligbygging, vedtak om bygging av Ryfast, og innvandring. Også i en periode hvor regionen har vært igjennom et tøft arbeidsmarked har Strand kommune gjort det bedre enn de strukturelle forholdene skulle tilsi, og vært attraktiv som bosted.

Viktige prinsipper for å oppnå den ønskede utviklingen ble definert i *Strand2050* til at;

- vi har en fremtidsstro og en optimisme som gjør at vi våger å satse mer
- vi styrker handlingskraften gjennom overordnet styring og helhetstenking
- vi er aktive og innovative
- vi etablerer gode samarbeidsformer med viktige aktører i samfunnet (næringslivet, tjenestemottakere, frivillige)
- vi skaper engasjement gjennom involvering og deltakelse

Disse prinsippene harmonerer godt med grunnleggende prinsipper for hvordan vi som samfunn skal arbeide fremover med utviklingen av *Strandasamfunnet* gjennom kommuneplanens arealdel **2026 – 2038**.

KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL

Visjonen *Sammen om trivsel* skal støtte opp om at vi sammen bidrar til å nå kommunens hovedmål;

«Strandasamfunnet skal være et levende lokalmiljø som preges av trygghet i hverdagen, optimisme, romslighet og respekt for ulike kulturverdier, holdninger og behov.»

Strand kommune skal kjennes som den gode bostedskommunen med gode oppvekstvilkår for barn og unge, tilgang til grønne omgivelser, høy livskvalitet for alle prioriteres. Kultur- og fritidstilbudene skal være varierte og tilbys både innbyggere og andre som besøker oss.»

De fire strategiske målene som er definert for kommuneplanen er en konkretisering av sentrale elementer i kommunens visjon og hovedmål, og tar innover seg de seks fokusområdene for revisjon av kommuneplanens samfunnsdel.

STRATEGISK MÅL 1: Strand har en sunn økonomi som fremmer bærekraftig vekst og en god samfunnsutvikling. En sunn kommuneøkonomi gir oss et handlingsrom til å skape et godt lokalsamfunn hvor det er attraktivt å bo. Vi legger til grunn økonomisk, økologisk og sosial bærekraftig utvikling av samfunnet. Kommunen legger til rette for kreativitet, utvikling, innovasjon og samskaping for en god samfunnsutvikling, hvor brukerens behov er i sentrum.	STRATEGISK MÅL 2: Strand er et lavutslippssamfunn som er sikkert og trygt å bo i. For å sikre kommende generasjoner like muligheter til å dekke sine behov, tar kommunen lokalt ansvar for omstillingen til et lavutslippssamfunn, og på sikt nullutslipp. Målet sier også noe om hvordan vi skal utvikle og ivareta gode lokalmiljø hvor samfunnssikkerhet og beredskap står sentralt. Dette krever at kommunen er kreativ, innovativ og omstillingsdyktig.
STRATEGISK MÅL 3: Strand har et inkluderende lokalsamfunn med høy livskvalitet for alle. Ved å legge til grunn samskaping og helse i alt vi gjør arbeider kommunen for at alle innbyggere	STRATEGISK MÅL 4: Strand er Rogalands mest bosteds- og næringsattraktive kommune. Attraktivitet skaper vekst som gir et økonomisk handlingsrom, men krever kontinuerlig arbeid.



opplever høy livskvalitet hvor mestring, inkludering og redusert inntektsulikhet står sentralt. Kommunen er tilrettelegger for økt intern samhandling og ekstern samskaping hvor fokuset er å utvikle et inkluderende lokalsamfunn i tråd med kommunens visjon « Sammen om trivsel ». Sammen oppnår vi et samfunnsengasjement hvor innbyggerne er ansvarlige borgere og ikke bare brukere.	Ingen kan gjøre alt alene, men alle kan gjøre litt. Sammen møter vi fremtidens utfordringer og muligheter i Strandasamfunnet, hvor økt medvirkning og samskaping ligger til grunn for tjeneste- og samfunnsutviklingen. En attraktiv kommune ivaretar alle innbyggere og fremmer god folkehelse.
---	--

STRANDASAMFUNNET I 2035 (SCENARIO)

«Strandasamfunnet i 2035» beskriver fremtidsbilde kommuneplanens samfunnsdel sikter mot. Utviklingen av Strandasamfunnet frem mot 2035 er styrt gjennom helhetlig og langsiktig planlegging og gjennomføring. Bevisstheten om å involvere og engasjere innbyggere, frivillige og næringslivet har sikret en god dialog og tillit mellom aktørene, samt et økt engasjement for samfunnet man er en del av. I dag spiller de på lag, hver aktør bidrar med det de er best på og har mulighet til. Sammen klarer vi å få til mer. I stedet for at kommunen gjør ting for innbyggerne, gjør vi ting med innbyggerne. Innbyggerne gjør mer ting selv. Kommunen er tydelig i sin kommunikasjon og gode initiativ blir tatt tak i.

En bevisst satsing på barn og unges oppvekstsvilkår har bidratt til en jevn og ønsket befolkningsvekst, og har redusert effektene av en aldrende befolkning. Kommunen Strand er et attraktivt bosted for unge i etableringsfasen. Ungdommen fullfører videregående skole og de som drar ut for å studere flytter tilbake etter endt utdanning. Det er også mange unge utdannede tilflyttere uten tilhørighet til kommunen. Et viktig element har også vært tilrettelegging av attraktive boligtomter for småbarnsfamilier. Private utbyggere har, i samarbeid med kommunen, bygd ut sentrumsnære leiligheter tilrettelagt for eldre.

Strand har et tettere samarbeid med nabokommunene for å sikre kvalitet og utvikling i tjenestene. Ny teknologi, endrede arbeidsmåter og en aktiv frivillig sektor, sikrer at kommunen gir gode og tilpassede tjenester til mottakerne. Et kontinuerlig arbeid har gjort Strand kommune til en attraktiv kommune med gode tjenester.

Gjennom organisk vekst og nyetableringer skaper næringslivet i Strand stadig nye arbeidsplasser innen næringene turisme, marin, jordbruk, industri og teknologi. Tilrettelegging av areal har vært viktig for den positive utviklingen. Det samme gjelder å utnytte potensiale i turiststrømmen til Preikestolen, som fremdeles er et av Norges viktigste turistmål. Fortsatt har mange arbeidssted på Nord-Jæren, men Ryfast har bidratt til at flere pendler inn til kommunen for å arbeide. For næringslivet har dette gitt økte muligheter for å få tak i kompetente folk.

Grønn mobilitet har vært viktig for å bedre folkehelsen og redusere klimautslipp. Kommunen har prioritert sykkel som framkomstmiddel hvor parkering, sykkelstier og bysykler er viktige tiltak. Også buss til sentrale målpunkt på Nord-Jæren har vært prioritert i denne satsingen.

Strand har et godt og variert kultur- og fritidstilbud rettet mot barn og unge, og spiller ellers på lag med kulturtilbudet i Stavanger og Sandnes i stedet for å konkurrere mot det. Jørpeland, Tau og Fiskå har vokst, og er utviklet med fokus på fortetting, variert bebyggelse og tettere lokalisering av daglige gjøremål. Naturkvalitetene og historien er tatt vare på og forsterket. Innbyggerne har vært delaktige i utviklingen og satt sitt preg på bomiljøet. Innbyggerne i Strand lever generelt gode liv.



PLANPROGRAM

For kommuneplanens arealdel er det utarbeidet planprogram. Planprogrammet gjør rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger, jf. plan- og bygningsloven § 4-1, andre ledd. I planprogrammet er det beskrevet utvalgte fokustema som er vurdert som de viktigste å fokusere på i kommuneplanens arealdel for gjeldende periode. For hvert tema er det laget ett eller flere delmål for planen. Videre er det beskrevet noen av de mest relevante overordnende føringene for hvert tema fordelt mellom FNs bærekraftsmål, nasjonale føringar, regionale føringar og føringar fra kommuneplanens samfunnsdel eller andre kommunale planer. Planprogrammet omtaler også sammenstilling av kommuneplaner og kommunedelplaner i kommunen, og plantekniske endringer, mm.

De 13 utvalgte fokustemaene i planprogrammet som er retningsgivende for arbeidet med kommuneplanens arealdel er:

1. Naturmangfold og grønnstruktur
2. Landbruk
3. Bruk og vern av sjøarealer
4. Klimatilpasning
5. Grønn mobilitet og blågrønne strukturer i tettstedene
6. Kulturminner
7. Turisme i Preikestolen-området
8. Turisme i resten av kommunen
9. Utbyggingsmønster, fortettingsstrategi og bokvalitet
10. Nye boligområder med spesielle kvaliteter
11. Nabolagssentrum
12. Aldersvennlig stedsutvikling
13. Spredt boligbebyggelse

I saksframlegget tilhørende kommuneplanens arealdel følger en kortfattet presentasjon av hvordan hvert av de 13 fokustemaene i planprogrammet er foreslått tatt inn i arealdelen. I tillegg til fokustemaene er andre tema som plantekniske endringer, nye arealer i kommunen, næringsarealer, fritidsbebyggelse, unntak fra plankrav, høyspenningsanlegg, energiomlegging og bolig til utviklingshemmede omtalt i saksframlegget eller i denne planbeskrivelsen.

Tema som ikke er nevnt i planprogrammet blir i hovedsak videreført som i gjeldende kommuneplan. Planprogrammet omtaler også arbeidet med arealstrategien som skal være førende for arbeidet med kommuneplanens arealdel.

AREALSTRATEGI OG JORDVERNMÅL

AREALSTRATEGI

Som et steg i planprosessen med kommuneplanens arealdel er det utarbeidet en arealstrategi. Arealstrategien ble vedtatt 20.10.2021 i FVA-sak 90-21. Arealstrategien er en forlengelse av kommuneplanens samfunnsdel som en «brobygger» mellom samfunnsmål (kommuneplanens samfunnsdel) og arealdisponeringer (kommuneplanens arealdel). Arealstrategi skal vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Den skal også vise langsiktige



utviklingsretninger i kommunen og områder for særlig utvikling og vern. Arealstrategien synliggjør hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivaretatt. Arealstrategien er utarbeidet basert på syv trinn:

- **Trinn 1: Beskrive og sortere føringer og rammer**
Overordnede planer og forventninger
Teknisk og sosial infrastruktur
Kollektivdekning og trafikksikkerhet
- **Trinn 2: Identifisere strategiske valg**
Utbyggingsretning
Evaluere og ta ut ubebygde områder, inkludert områder for spredt boligbygging
Prioritere og sette rekkefølge for utbyggingsområder, fortetting og transformasjon
Valg av virkemidler for gjennomføring
- **Trinn 3: Lage kriterier for valg av alternativ**
Bidrar utbyggingsalternativet til høy arealutnyttelse i tettstedene?
Utnytter alternativet eksisterende kapasitet i infrastrukturen?
Bygger alternativet oppunder planlagte investeringer?
Vil alternativet gjøre at skolekapasiteten sprenges?
Bidrar alternativet til en dårligere kommuneøkonomi?
- **Trinn 4: Etablere kunnskapsgrunnlag**
Befolkningsprognoser
Arealregnskap (utbygging og nedbygging av jord)
Arealbehov og utbyggingskapasitet for bolig og fritidsbolig
Arealbehov og utbyggingskapasitet næring
Arealbehov samferdsel
Arealbehov landbruk (landbrukets egen nedbygging)
- **Trinn 5: Utvikle alternativer som svarer på de strategiske valgene**
Trendalternativ
Alternativer som utforsker handlingsrommet og mulighetene
 Fordeling mellom tettstedene og bygdene
 Fordeling innad i tettstedene
- **Trinn 6: Belyse og vurdere alternativene basert på kriteriene fra trinn 3**
- **Trinn 7: Velge og begrunne alternativ og fastsette et jordvernmål basert på en behovsvurdering i samsvar med valgt alternativ**

Eksemplene under hvert trinn er ikke uttømmende. Vedtatt arealstrategi omfatter ikke alle de overnevnte eksemplene, men omfatter viktige hensyn for å nå overordnede målsettinger. Arealstrategien gir en sterk indikasjon på hvor det absolutt ikke bør bygges ut og hvor det anbefales å bygges ut, basert på viktige prinsipper for utvikling, lokaliseringskriterier for bruk av areal, vern av jordbruksareal, mm. Det er gitt lokaliseringskriterier til disse formål/funksjoner i arealstrategien; boligområder mellom Tau og Jørpeland, boligområder i bygdene, fritidsbebyggelse, naustområder og småbåthavner, næringsområder for arealkrevende næringsvirksomhet, publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner.

[Her finner du Arealstrategien på kommuneplanens nettside.](#)



JORDVERNMÅL

Nasjonalt jordvernmål

De overordnede føringene knyttet til jordvern har nylig blitt innskjerpet. Det vises i den forbindelse til at Stortinget den 16. Juni 2023 vedtok ny nasjonal jordvernstrategi, i samme sak som vedtak om jordbruksoppgjøret. Det nasjonale jordvernmålet er nå redusert fra 4000 til maksimalt 2000 dekar dyrka jord omdisponert i året, dvs. en halvering.

Jf. Prop. 121 S er det oppdaterte nasjonale jordvernmålet formulert slik: Regjeringen vil – at den årlige omdisponeringen av dyrka jord ikke skal overstige 2000 dekar, og at målet skal være nådd innen 2030.

Regionalt jordvernmål

Juni 2023 vedtok fylkestinget en endring i den regionale jordvernstrategien for matfylket Rogaland. Årlig omdisponering av jordbruksareal i Rogaland halveres og skal nå i gjennomsnitt ikke overstige mer enn 200 dekar i året.

Jordvernstrategien skal bidra til å redusere omdisponering av matjord i fylket slik at grunnlaget for framtidig matproduksjon opprettholdes i størst mulig grad. Det regionale jordvernmålet er nå 10 % (200 dekar) av det nasjonale jordvernmålet på 2000 dekar. I tillegg til å tallfeste Rogalands andel av det nasjonale målet, inneholder jordvernstrategien anbefalinger og tiltak for å minske omdisponering.

Det fremgår videre av Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke at nasjonale mål for jordvern er forsterket og at jordvernhensyn skal vektlegges i alle plan- og beslutningsprosesser som berører jordbruksarealer. I den forbindelse er det også en forventning om at kommunene i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel fastsetter egne jordvernmål som tar utgangspunkt i ambisjonsnivået i den regionale jordvernstrategien.

Kommunalt jordvernmål

Jordvernmål i arealstrategien var basert på regionalt jordvernmål vedtatt i 2019. Siden arealstrategien ble vedtatt er det kommet nytt nasjonalt- og regionalt jordvernmål. Basert på nye jordvernmål tilsier dette en reduksjon av det kommunale jordvernmålet for Strand fra 4 daa til 2 daa.

Kommunedirektøren vil først understreke at godt jordvern primært ivaretas gjennom å unngå nedbygging. Den nasjonale jordvernstrategien stadfester også at det blir feil å ta med nydyrking som et tiltak for å kompensere for tap av dyrka jord. I fylket generelt er det for øvrig også blitt mer krevende å finne areal som kan nydyrkes uten konflikt med andre interesser. Dersom landbruksjord først skal omdisponeres, vil det imidlertid også være relevant å vurdere kompenserende tiltak for å bøte på ulemper knyttet til omdisponeringen. Strand kommune har for øvrig økt det dyrka arealet i kommunen med over 300 dekar de siste 20 årene, det samme gjelder innmarksbeite. Dette viser at det fremdeles er mulig å oppnå store gevinster for landbruksinteressene også ved nydyrking, gitt at det ikke kommer i konflikt med andre viktige samfunnsinteresser som hensyn til vern av myr, naturmangfold mm.

For å speile de innskjerpede nasjonale- og regionale jordvernmålene og imøtekomme forslag fra Strand bondelag (se innspill) om å ivareta matjord ved eventuell nedbygging, foreslår Kommunedirektøren at det innarbeides følgende retningslinje i kommuneplanen:

«Det skal ikke tillates omdisponering av mer enn 2 dekar dyrka jord eller dyrkbar jord per år i planperioden.

Ved omregulering av dyrka og dyrkbar jord, slik det er definert etter jordlovens § 9, til andre formål enn landbruk, skal erstatning for tapet utredes i planarbeidet og tapet erstattes av tilsvarende nytt

areal dyrka/dyrkbar jord. Ved bygging på dyrka jord må det sikres at matjorden flyttes slik at den kan brukes på en bærekraftig og landbruksmessig forsvarlig måte til videre matproduksjon.»

NASJONALE OG REGIONALE FORVENTNINGER TIL AREALUTVIKLINGEN

NASJONALE FØRINGER

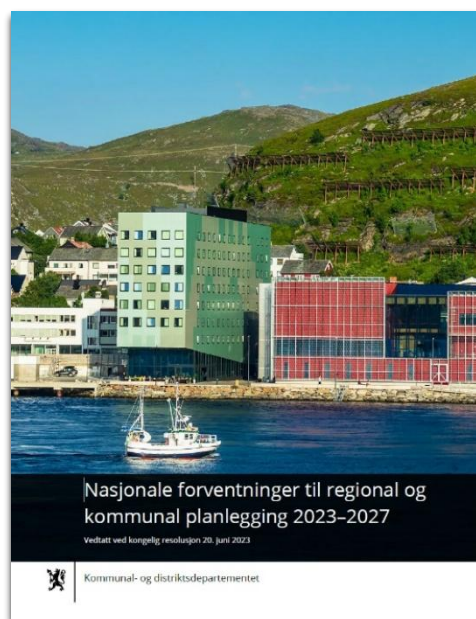
NASJONALE FORVENTNINGER TIL REGIONAL OG KOMMUNAL PLANLEGGING 2023 – 2027

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging utarbeides av Regjeringen hvert fjerde år for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. Det går fram av plan- og bygningsloven paragraf 3-5 og 6-1. Forventningsdokumentet samler regjeringens viktigste prioriteringer på planområdet for den kommende fireårsperioden. Her beskrives mål, oppgaver og interesser som regjeringen forventer at kommunen legger særlig vekt på i planleggingen. Forventningsdokumentet er retningsgivende, og formidler ikke alle nasjonale mål, oppgaver og interesser som planleggingen skal ivareta. Dokumentet må derfor ses i sammenheng med aktuelle lover, forskrifter, meldinger til Stortinget og rundskriv, og kan ikke brukes som selvstendig grunnlag for innsigelse.

For perioden 2023 – 2027 er følgende hovedtema vektlagt i nasjonale forventninger:

1. Samordning og samarbeid i planleggingen
2. Trygge og inkluderende lokalsamfunn
3. Velferd og bærekraftig verdiskaping
4. Klima, natur og miljø for framtida
5. Samfunnssikkerhet og beredskap

Planprogrammet for Strand kommunes arealdel, vedtatt i 2019, la nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023 til grunn for videre planlegging med arealdelen. Arbeidet med rullering av kommuneplanen har pågått over flere år. Med bakgrunn i at det nå er en ny nasjonal forventning som gjelder for perioden 2023 – 2027, er det naturlig å legge den nyeste forventningen fra Kommunal- og distriktsdepartementet til grunn for planforslaget som nå legges frem. Konsekvensutredningene av arealendringer i kommuneplanen er basert på sistnevnte forventninger.



STATLIG PLANRETNINGSLINJE FOR SAMORDNET BOLIG-, AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING (2014)

Planretningslinjen viser statens retning for areal- og transportpolitikken. Målene er at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god



trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Hvordan vi bruker arealene og utformer transporttilbudet betyr mye for vår hverdag og helse. Det betyr også mye for byer- og steders attraktivitet, og for næringsutvikling. En effektiv arealbruk skal ivareta hensynet til klima, miljø og natur. Ved å samordne bolig-, areal- og transportplanleggingen er det mulig å forvalte arealene på en bærekraftig måte, og utvikle effektive og klima- og miljøvennlige transportsystemer, som bidrar til samfunnsøkonomisk effektivitet.

STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR KLIMA- OG ENERGIPLANLEGGING OG KLIMATILPASNING (2018)

Kommunene skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på, og tilpasses, klimaendringene gjennom klimatilpasning. Klimatilpasning og utslippsreduksjoner må sees i sammenheng der det er relevant. Det er viktig å planlegge for løsninger som både reduserer utslippene og reduserer risiko- og sårbarhet som følge av klimaendringer. Det må gjøres avveieringer og samordning når utslippsreduksjon og klimatilpasning berører eller kommer i konflikt med andre hensyn eller interesser.

LOV OM KOMMUNENES ANSVAR PÅ DET BOLIGSOSIALE FELTET (2023)

Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet trådte i kraft 01.07.2023. Formålet med loven er å forebygge boligsosiale utfordringer, og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig. Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes i denne loven personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig. Kommunen skal i sitt arbeid på det boligsosiale feltet sørge for samarbeid på tvers av sektorer og samordning av sine tjenester. For øvrig skal kommunen samarbeide med andre offentlige aktører som kan bidra til arbeidet for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Kommunen skal ifølge loven ha en oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Oversikten skal inngå som grunnlag for arbeidet med kommunens planstrategi etter plan- og bygningsloven § 10-1. En drøfting av kommunens boligsosiale arbeid bør inngå i strategien. Kommunen skal i sitt arbeid med kommuneplanen etter plan- og bygningsloven kapittel 11 fastsette overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet (samfunnsdelen). Målene og strategiene skal være egnet til å møte de utfordringene kommunen står overfor med utgangspunkt i oversikten nevnt ovenfor. Dette avklares i pågående planstrategi for perioden 2024-2027.

Strand kommune har kartlagt behovet for ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet i Strand. Resultatene fra kartleggingen fremgår i kapittel, *Behovet for ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet*, senere i planbeskrivelsen. I kapittel, *Oppfølging boligsosial lov*, fremgår det hvordan boligsosialt arbeid er ivaretatt i kommuneplanens arealdel.



REGIONALE FØRINGER

Det er en rekke planer, veiledere og strategier som gir føringer for arbeidet med kommuneplanen. Noen av de viktigste gjengis nedenfor.

Bærekraftig boligforsyning i Rogaland (veileder 30.08.23)
Regional jordvernstrategi for Matfylket Rogaland (2023)
Regionalplan for grønn industri – for areal- og kraftkrevende næring (2023)
Regionalplan for kulturmiljø 2023 - 2035
Matstrategi for Rogaland (vedtatt 2022, evalueres og oppdateres årlig)
Nærings- og innovasjonsstrategi for Rogaland (2022)
Regionalplan for vannforvaltning 2022 - 2027
Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (2020)
Regionalplan for klimatilpasning i Rogaland (2020)
Samferdselsstrategi for Rogaland 2018 - 2029
Regionalplan for samordna arealbruk og transport i Ryfylke 2017 - 2030
Regionalplan for friluftsliv og naturforvaltning 2017-2023 – «Ute i Rogaland»
Regional kulturplan 2015 - 2025
Fylkesdelplan for universell utforming (2014 - 2027) (planlagt revidering)
Regionalplan for folkehelse i Rogaland 2013 - 2017 (planlagt revidering)
Regional plan for byggeråstoff i Ryfylke (2013)
Fylkesdelplan for Preikestolenområdet (1992)

Regionalplan for Preikestolen og Lysefjorden (under revisjon)
Regionalplan for areal- og kraftkrevende virksomhet (under revisjon)
Reiselivsstrategi for Rogaland (under revisjon)
Regionalplan for kultur og idrett i Rogaland 2024 – 2036 (under revisjon)

Regionalplan for landbruk (utgått, relevant innhold er innarbeidet i Matstrategi for Rogaland (2022))
Regionalplan sjøarealer og havbruk (2017) (utgått, relevant innhold er innarbeidet i Matstrategi for Rogaland (2022))
Strategi for bioøkonomi 2018 – 2030 (utgått, relevant innhold er innarbeidet i Matstrategi for Rogaland (2022))

UTFORDRINGSBILDET

I kapittel om utfordringsbilde omtales de viktigste målene og utfordringene kommunen har tatt stilling til i planarbeidet. For å nå overordnede målsetninger som er satt for Norge, må Strand kommune også ta del i dette arbeidet. Strand kommune må jobbe langsiktig for å bidra med å nå mål, samt løse de mest sentrale utfordringene som nevnes i dette kapittelet. Kommuneplanens arealdel er som nevnt en viktig plan for langsiktig og målrettet utvikling av *Strandasamfunnet*.

FNS BÆREKRAFTSMÅL

FNs bærekraftsmål gjelder for alle land inkludert Norge, og er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikheter og stoppe klimaendringene innen 2030. Bærekraftsmålene omhandler landbruk, vannforvaltning, energi og forbruks- og produksjonsmønstre, beskyttelse av økosystemer, bærekraftig bruk av marine ressurser og aktivt arbeid mot klimaendringer og konsekvensene av dem. Med et eget mål om bærekraftige byer og samfunn, er ønsket at stedene der



vi bor skal bli mer inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige. Hvordan FNs bærekraftsmål er ivaretatt i kommuneplanens arealdel framgår i planbeskrivelsen og i saksframlegget.

Globale- og lokale klima- og miljøutfordringer/Parisavtalen - Klimamål

Parisavtalen er en internasjonal klimaavtale som skal sørge for reduksjoner i utslipp av drivhusgasser, klimatilpasning og støtte til omstilling av utviklingsland. Klimaendringer er allerede et faktum, og konsekvensene merkes i form av økt temperatur og mer ekstremvær. Parisavtalen fra 2015 har mål om at temperaturøkningen på kloden skal holdes under 2 grader og helst under 1,5 grader fram mot år 2100. Norges nasjonale mål om å bli et lavutslippssamfunn innen 2050, innebærer at klimagassutslippene skal gå ned fra rundt 10 tonn årlig per person til 1-2 tonn per person.

Alvorlige globale utfordringer knyttet til klimaendringer, tap av naturmangfold og matvaremangel er kjente utfordringer, som har mye med forvaltning og bruk av arealene å gjøre. FN sitt klimapanel la i april 2022 fram sjette hovedrapport, del 3, en rapport om utslippsreduksjon, opptak og virkemidler. Rapporten omtaler utviklingen og hva som må til for å bremse klimaendringene og oppfylle Parisavtalen. Rapporten peker på at det er nødvendig med umiddelbare og kraftige kutt i alle sektorer for å få ned utslippene. Dette innebærer blant annet overgang til fossilfrie energiløsninger, grønnere bygg og byer, mer klimavennlig produksjon av varer og tjenester og bærekraftig skog- og arealbruk. Hvis ikke klimapolitikken skjerpes utover slik den var i 2020, vil utslippene ifølge del 3 av hovedrapporten fortsette å øke også etter 2025 og føre til en global oppvarming på 3,2 grader innen 2100.

I mars 2023 la FN sitt klimapanel frem synteserapporten i sjette hovedrapport (2021 - 2023). Synteserapporten slår fast at tempoet for å handle må drastisk opp. Menneskelige aktiviteter har varmet opp klodens klima. Den globale overflatetemperaturen var 1,1 grader høyere i 2011–2020 enn i perioden 1850–1900. Klimaendringene truer mennesker, økosystemer og natur. FNs klimapanel slår nå fast at virkningene av oppvarmingen inntreffer ved lavere temperaturer enn tidligere beregnet. Valgene som tas dette tiåret, vil påvirke kloden i tusenvis av år. Det blir stadig færre muligheter til å sikre en levelig og bærekraftig framtid for alle.

Framover vil enhver økning i temperatur gi flere og mer intense ekstremhendelser og gjøre en klimarobust utvikling vanskeligere. Rapporten gir ikke anbefalinger om klimapolitikken, men gir vitenskapelig informasjon som er relevant for politiske valg ved å belyse muligheter og konsekvenser knyttet til alternative klimapolitiske valg på globalt og nasjonalt nivå.

Klimaendringer bidrar til våtere, varmere og villere vær fremover. Dette påvirker spesielt den delen av næringslivet som er væravhengig som jordbruk og havbruk, samt befolkningen via økt ras og flom risiko. Arealene må forvaltes godt hver for seg, men også sett i sammenheng. Utfordringsbildet forårsakes ikke av kraftig regn, flom og klimaendringer alene, men også av at arealpolitikken forsterker sårbarheten. Kompakt byutvikling, flere tette flater, intensivt drevne landbruksareal, utbygging langs vassdrag og fjerning av naturlige økosystemer (som våtmark, myr, kantvegetasjon og åpne vannveier), har økt sårbarheten for særlig flom og overvannsproblematikk. Vi må ta vare på naturmiljøet både av hensyn til naturens økosystemtjenester knyttet til klimatilpasning, og av hensyn til naturens og artenes egenverdi. Jordbruk, transport/veitrafikk, sjøfart, bygg og energi, samt nybygg bidrar med store klimagassutslipp i Strand kommune (Kilde: Klimaregnskap Strand kommune).

Viktige nasjonale planutfordringer framover



Norge har gode forutsetninger for å nå mange av bærekraftsmålene innen 2030. Vi har likevel utfordringer med å nå målene om reduserte klimagassutslipp, ansvarlig forbruk, ressursbruk, bevaring av naturmangfold og mindre ulikhet. Dette er utfordringer som fylkeskommunene og kommunene må bidra til å løse gjennom planleggingen. I tillegg møter kommunene andre store samfunnsutfordringer, blant annet som følge av en aldrende befolkning med ventelig større omsorgsbehov og mangel på arbeidskraft innen ulike tjenesteområder i kommunene. For å nå bærekraftsmålene må disse samfunnsutfordringene løses, og vi må tilpasse oss et klima i endring som vil påvirke naturen og store deler av samfunnet. Raske endringer og omveltninger, som økt behov for bosetting av flyktninger, kan også gi behov for større grad av beredskap og fleksibilitet i planleggingen.

Målet er en politikk tilpasset regionale og lokale forhold, og slik at det kan legges til rette for ny vekst og sterkere utvikling i områder med svak eller negativ utvikling i folketallet. Sentralisering som svekker lokale tjenester og tilbud, er ikke bærekraftig. Alle kommunene skal ha mulighet til å utvikle små og store lokalsamfunn. Særlig i de områdene der folketallet går ned eller står stille, må det være betydelig større vekt på de lokale vurderingene og prioriteringene.

Regjeringen mener det er viktig at fylkeskommunene og kommunene bidrar til å fremme verdiskaping, nødvendig omstilling av økonomien, sikre bosetting i hele landet, redusere klimagassutslipp og tilpasse oss et klima i endring, ivareta natur, viktige friluftsområder og kulturmiljø, effektivisere energibruken, tilby likeverdige tjenester, håndtere demografiske endringer, motvirke mangel på kompetanse og arbeidskraft, samt sikre gode, likestilte og trygge lokalsamfunn. Det er samtidig viktig at fylkeskommunene og kommunene bidrar til gode rammebetingelser for privat næringsliv og frivillig sektor. Løsninger og samarbeidsformer som legger til rette for effektiv ressursbruk, og bidrar til å bygge opp under de overordnede målsetningene for samfunnsutviklingen, skal prioriteres.

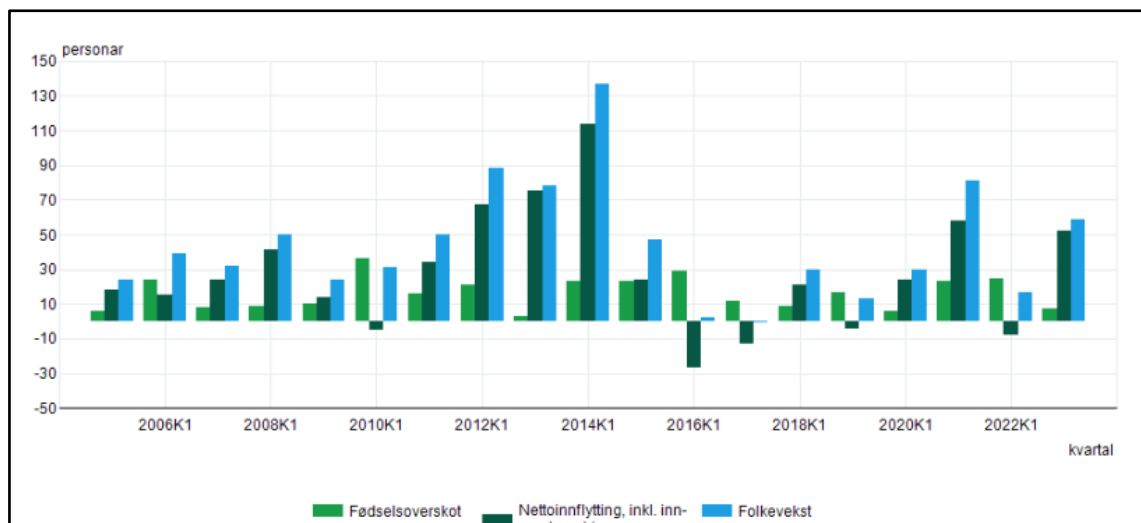
Det er store forskjeller mellom kommunene når det gjelder hvilke utfordringer de står overfor, og det er kommunene selv som er best i stand til å vurdere hvilke planer som trengs mest i deres kommune. Det kommunale folkestyret gir rom for skreddersydde løsninger for hvert enkelt lokalsamfunn.

VIKTIGE UTVIKLINGSTREKK I STRANDSAMFUNNET

I dette kapittelet omtales viktige utviklingstrekk i Strandsamfunnet som gir grunnlag for arbeidet med kommuneplanens arealdel. Dette innebærer historisk befolkningsvekst, scenarier for befolkningsutvikling, inn- og utpendling i Strand, kommunens økonomiske situasjon, bostedsattraktivitet, boligbyggingstakt, boligbehov/boligforsyning, behovet for ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet og klimaendringer.

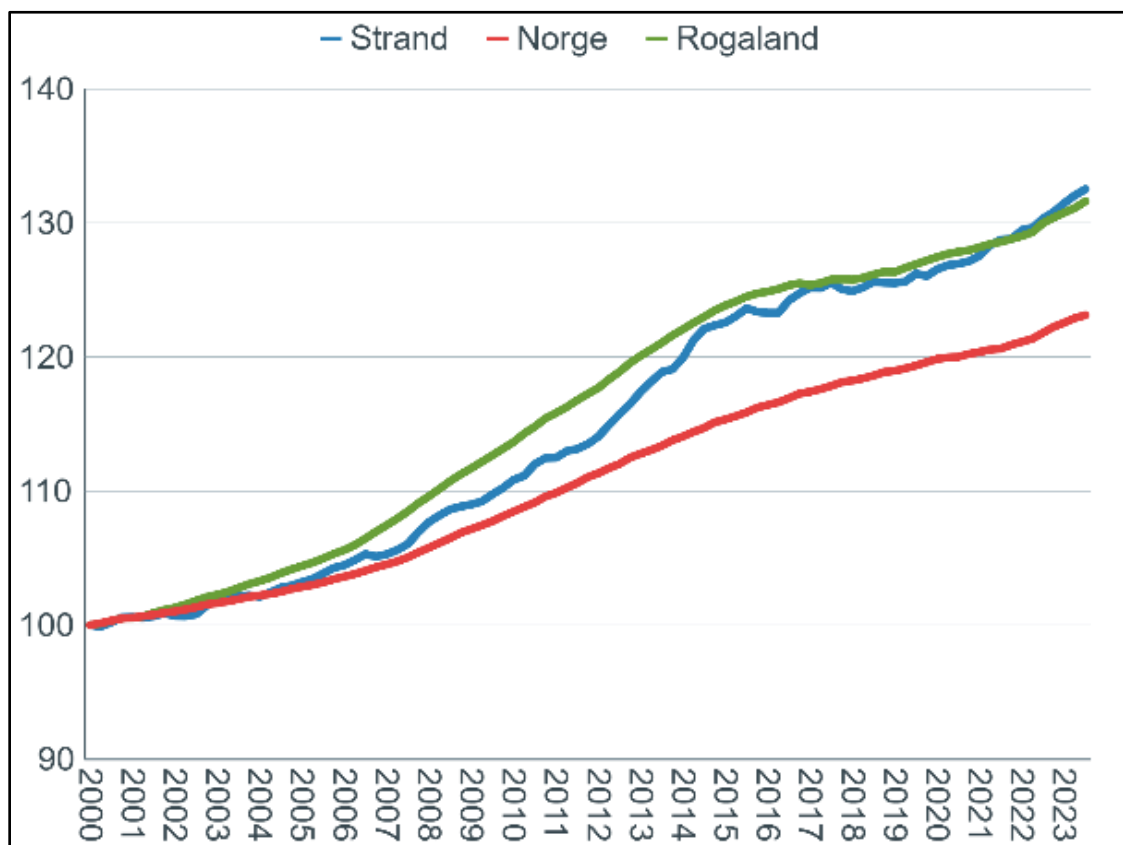
HISTORISK BEFOLKNINGSVEKST

Strand har i lengre tid hatt en god befolkningsvekst som følge av et stabilt høyt fødselsoverskudd i kombinasjon med høy netto innflytting, jfr. figur nedenfor. I perioden 2000-2023, målt ved inngang til 3. kvartal, var årlig gjennomsnittlig befolkningsvekst i Strand på 1,4% (Kilde: SSB). I løpet av de siste 20 årene har folkeveksten i Strand vært høyest året 2014.



Figuren viser kvartalsvise endringer i befolkningsutvikling i Strand fra 2006 til 2023. 130 viser til 13000 personer.

I figuren nedenfor ser vi utviklingen av folketallet i Strand siden begynnelsen av 2000. Strand har hatt en befolkningsvekst i hele perioden etter år 2000. Etter 2015 ble veksten noe slakere enn før, men veksten har tatt seg opp igjen de siste kvartalene. I starten av 3. kvartal 2023 var det 13 580 innbyggere i kommunen. Veksten i folketallet i Strand siden år 2000 har vært 32,5 %. Det er litt mer enn veksten i fylket som har hatt vekst på 31,6 % og mye sterkere vekst enn landet, som har hatt en vekst på 23,1 % i folketallet siden 2000. (Kilde: Regionalanalyse)



Befolkningsutvikling i Strand sammenlignet med Norge og Rogaland fra år 2000 til 2023.



Strand er en kommune med høy vekst i folketallet. Befolkningsveksten skyldes dels at kommunen har en ung og vital befolkning og dels at kommunen synes å være en attraktiv kommune å bo i og flytte til. Flyttetallene til Strand har vært bedre enn forventet de siste ti årene. Det har vært en høy boligbyggingstakt i Strand. Det er nok en av årsakene til den høye innflyttingen. Det ble fortsatt høy innflytting og vekst i folketallet i 2021 og i de første kvartalene av 2022. (Kilde: Regionalanalyse)

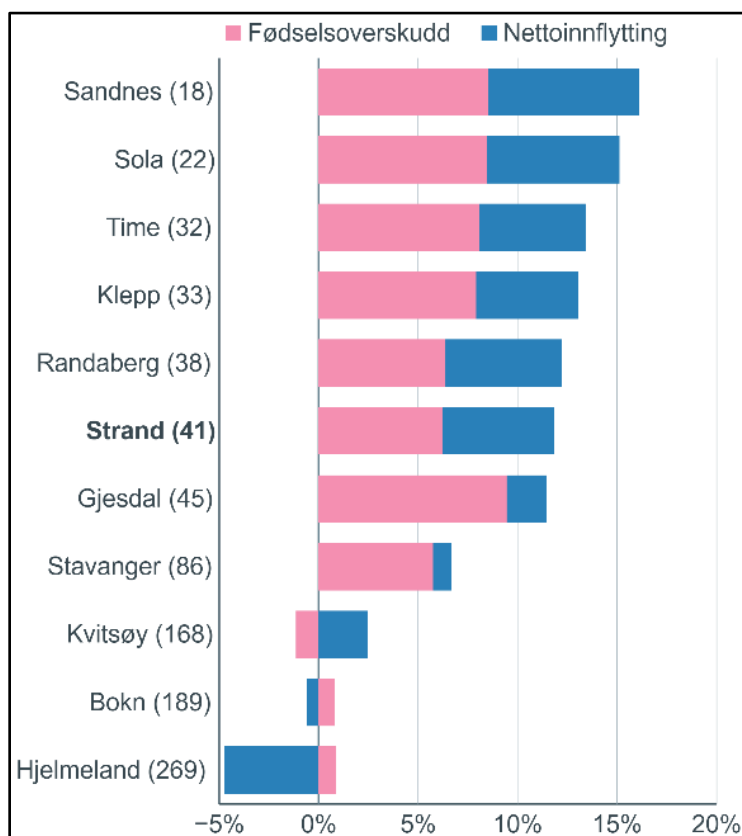
Strand har også hatt en god utvikling i antall arbeidsplasser i næringslivet. Næringslivet i Strand har hatt sterkere vekst i antall arbeidsplasser enn næringslivet i resten av landet de siste fem årene. Den gode utviklingen i Strand fortsetter i 2021. Også i dette året var det høy innflytting av nye innbyggere til Strand og bedre arbeidsplassvekst i næringslivet enn forventet. Dermed fortsetter Strand å være en attraktiv kommune både for næringsliv og bosetting. (Kilde: Regionalanalyse)

Strand vil med stor sannsynlighet fortsette å ha vekst i folketallet de neste årene. Hvor stor veksten vil bli vil avhenge av om kommunen lykkes med å beholde den høye attraktiviteten for næringsliv og bosetting. Det er en stor andel av befolkningen i Strand som pendler til andre deler av Stavangerregionen, og kommunen ventes å bli enda sterkere integrert i det regionale arbeidsmarkedet som følge av bedre kommunikasjoner. Den samlede arbeidsplassveksten i regionen vil derfor få stor betydning for den framtidige befolkningsvekst i Strand. (Kilde: Regionalanalyse)

Strand har hatt et fødselsoverskudd på 6,2 % den siste tiårsperioden og en netto innflytting på 5,6 % av folketallet. Noen av sammenlikningsbyene, som Sandnes, Sola, Time og Klepp har hatt sterkere vekst, mens andre, som Gjesdal og Stavanger har hatt lavere vekst. Strand er rangert som nummer 41 i landet når det gjelder befolkningsvekst i den siste tiårsperioden.

I 2022 var Strand rangert som nummer 91 i landet. (Kilde: Regionalanalyse)

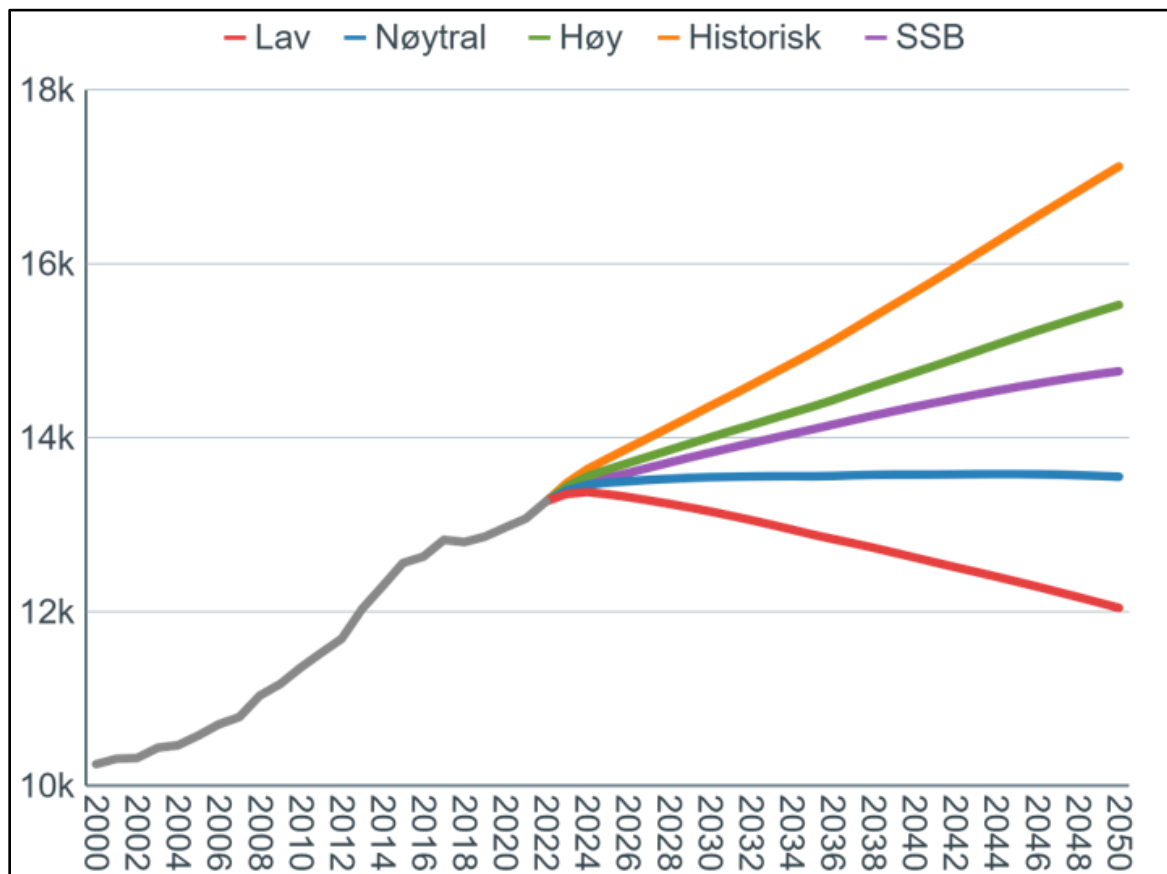
I figuren kan vi se befolkningsveksten i Strand og sammenlikningsstedene i den siste tiårsperioden. Befolkningsveksten er dekomponert i fødselsoverskudd og nettoinnflytting. (Kilde: Regionalanalyse)



Figuren viser befolkningsvekst fordelt på fødselsoverskudd og nettoinnflytting (inkludert innvandring) i valgt periode. Tallene i parentes viser rangeringen.

BEFOLKNINGSUTVIKLING

Figuren viser fire scenarier for befolkningsutviklingen i Strand med ulike verdier av attraktivitet (lav, normal, høy og historisk), samt SSBs befolkningsframskriving per juli 2022 (Kilde: Regionalanalyse). I figuren kan vi se de fire scenariene vi har for folketallsutviklingen i Strand fram til 2050, når vi legger til grunn at den nasjonale veksten blir som i hovedalternativet til SSB fra 2022. SSBs siste framskriving for Strand som ble publisert juli 2022 er også lagt inn. Telemarksforsknings scenario med nøytral attraktivitet har en utvikling med nesten helt uendret folketall fram til 2050.



Befolkningsframskriving i Strand frem mot 2050 ved lav-, nøytral-, høy-, historisk befolkningsvekst. Lilla strek viser SSBs befolkningsframskriving.

Hvis Strand beholder sin positive bostedsattraktivitet fra de siste ti årene, blir veksten høy. Da blir det over 17 000 innbyggere i 2050. Scenariet med høy attraktivitet viser en vekst til over 15 500 innbyggere i 2050. Siden Strand har hatt usedvanlig høy bostedsattraktivitet de siste ti årene, har scenariet med historisk attraktivitet høyere vekst enn scenariet med høy attraktivitet. SSB har i sin framskriving en vekst til 14 764 innbyggere i 2050. (Kilde: Regionalanalyse)

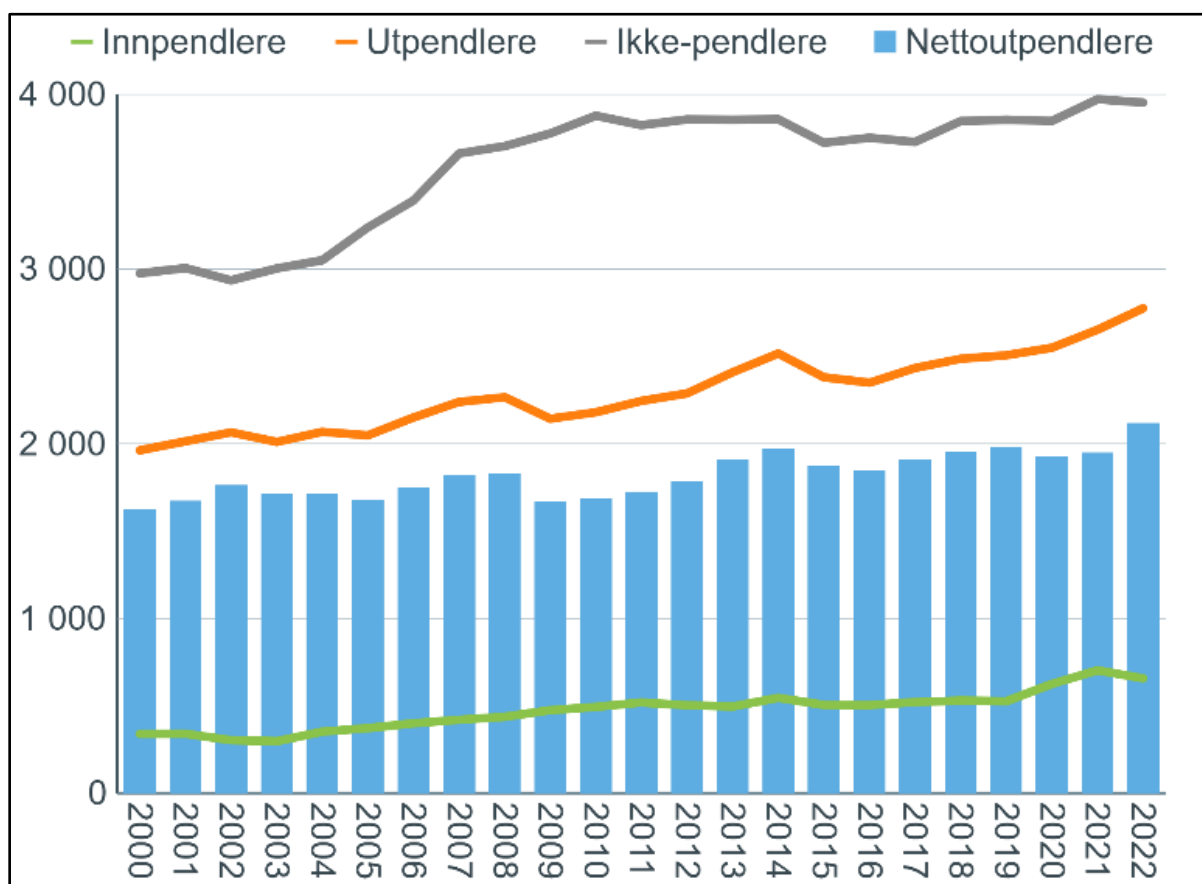
Utviklingen i antall eldre er enklere å forutsi enn utviklingen i yngre aldersgrupper da disse i liten grad flytter på seg. I dag har kommunen 500 innbyggere i alderen 80 år pluss. Frem mot 2040 vil denne aldersgruppen bli dobbelt så stor. Også i aldersgruppen 67-79 år vil Strand få vesentlig flere innbyggere, 1200 innbyggere mot rundt 1700. Selv om økningen i yngre aldersgrupper er mer usikkert, vil forsørgerbyrden målt ved antall personer i alderen 20-65 år i forhold til antall personer som er 66 år og eldre nesten bli halvert. I dag er forsørgerbyrden i Strand 4,3. I 2040 vil denne med stor sannsynlighet være under 3 (SSBs befolkningsframskrivninger). (Kilde: Samfunnsdelen)



Samtidig som vi blir flere eldre, vil også flere leve med ulike sykdommer og behov for bistand. Fremtidens pensjonister vil sannsynligvis ha endrede behov for helse- og omsorgstjenester. Dette kommer i tillegg til dagens utfordringer med blant annet flere brukere med sammensatte hjelpebehov og en økning i lovfestede individuelle rettigheter. Det legger press på tjenesteleveransen hvor både personell og økonomi blir en knapphetsfaktor. Det er derfor viktig å bygge flere boenheter og møteplasser i sentrumsområdene tilrettelagt for eldre. Flere friske eldre medfører også et stort potensial for økt frivillighet.

INN- OG UTPENDLING I STRAND

Norge opplever en generell sentralisering hvor storbyområdene vokser. Spesielt unge bosetter seg i sentrale strøk, mens de eldre blir igjen på bygda. Strand er en middels sentral kommune og inngår i et felles bo- og arbeidsmarked med Nord-Jæren regionen. Figuren nedenfor viser utviklingen i antall innpendlere, utpendlere og nettpendling til Strand fra 2000 til 2022.



Utviklingen i antall innpendlere, utpendlere og nettpendling til Strand fra 2000 til 2022.

Antall personer som pendler ut fra Strand har økt fra 1962 i år 2000 til 2775 i år 2022. Antallet som pendler inn til Strand er mye lavere og har også økt mye mindre. Det var 657 personer som pendlet inn til Strand i 2022. Strand har 2 118 flere personer som pendler ut enn som pendler inn. Det er altså et underskudd av arbeidsplasser i kommunen, alternativt et overskudd av folk. Etter åpningen av Ryfast 30. desember 2019 har inn- og utpendling i Strand økt. Hvorvidt dette skyldes Ryfast eller andre faktorer er usikkert. Samtidig som Ryfast kan bidra til økt befolkningsvekst og næringsutvikling, blir Strand mer sårbar for utflytting og mer avhengig av å være en attraktiv bostedskommune i årene som kommer. Befolkningsveksten i Strand er også avhengig av veksten i arbeidsplasser i regionen og boligbyggingstakten i kommunen og regionen.



KOMMUNENS ØKONOMISKE SITUASJON

Strand har i dag en presset økonomi og en høy gjeldsgrad, grunnet store investeringer som er gjort de siste årene. Kommunen blir også utfordret av at både oppgavene og kompleksiteten i oppgavene øker. Samtidig blir mer og mer av tjenestene rettighetsbasert som igjen innebærer at mottakernes forventninger øker. Dette legger press på kommunens tjenester og medfører et behov for kontinuerlig forbedring og effektivisering. Strand kommune fortsatte som egen kommune, men fikk økt areal og innbyggere fra nabokommunen Forsand fra 1. januar 2020. Dagens og fremtidens utfordringer skaper et press om større enheter.

Den fremtidige befolkningsutviklingen er høyst usikker og er blant annet avhengig av hvor mange barn som fødes, hvor lenge vi lever, den årlige innvandringen og antall flyktninger som kommer til kommunen. Strand har i dag en ung befolkning som øker sannsynligheten for en fortsatt god befolkningsvekst sammenlignet med kommuner med en høy andel eldre.

Den innenlandske flyttingen påvirker også befolkningsutviklingen for en kommune. Å være en attraktiv bostedskommune vil være avgjørende for å skille seg ut fra andre kommuner i regionen. Bostedsattraktiviteten i Strand har vært god den siste tiårsperioden.

BOSTEDSATTRAKTIVITET

Bostedsattraktivitet er påvirket av flere forhold. Utviklingen i egen kommune, utviklingen i det regionale bo- og arbeidsmarkedet og nasjonale trender. Strand har en rekke positive faktorer som gjør at de ligger på topp i Rogaland med befolkningsveksten som kanskje viktigste faktor og fødselsoverskudd godt over snittet. Det har blitt bygget 7,8 boliger per 1000 innbyggere i gjennomsnitt de siste ti årene i Strand. Strand er rangert som nummer 31 av 356 kommuner i landet når det gjelder boligbyggingstakt i den siste tiårsperioden. (Kilde: Regionalanalyse).

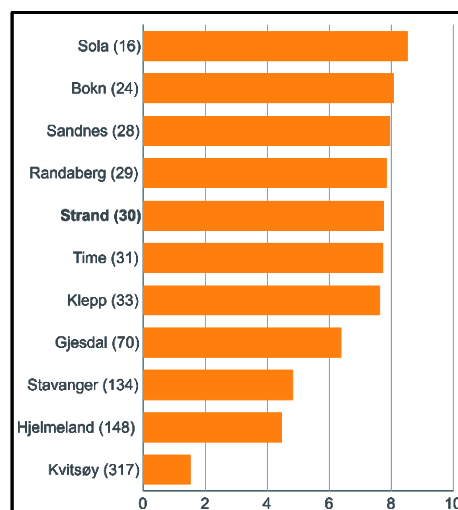
Det har vært positiv attraktivitet både for bosetting og næringsliv. Strand er rangert som nummer 68 av kommunene når det gjelder samlet attraktivitet i denne tiårsperioden. Rangert som nummer to i Rogaland av Telemarksforskning. I 2021 hadde Strand fortsatt positiv attraktivitet både for bosetting og næringsliv. (Kilde: Regionalanalyse).

Det vises ellers til [Strategisk Næringsplan 2023 – 2027](#) for SWOT-analyse for Strand som attraktiv næringskommune.

BOLIGBYGGINGSTAKT

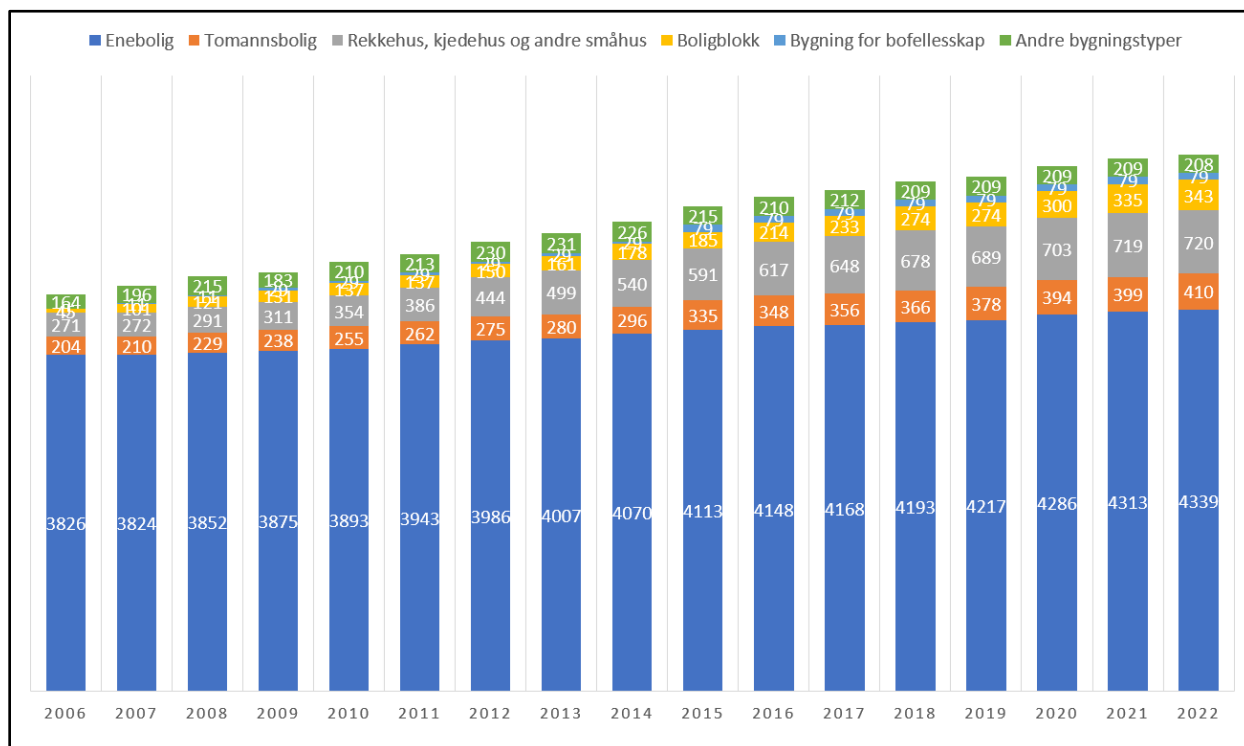
I figuren kan vi se boligbyggingstakten i Strand og sammenligningssteder for perioden 2013-2022. Det har blitt bygget 7,7 boliger per 1000 innbyggere i gjennomsnitt de siste ti årene i Strand. Strand er rangert som nummer 30 av 356 kommuner i landet når det gjelder boligbyggingstakt i den siste tiårsperioden. Mange kommuner i dette området har hatt svært høy boligbyggingstakt i de siste ti årene. I 2022 hadde Strand en rangering som nummer 39 i landet for boligbyggingstakt. (Kilde: Regionalanalyse)

Figuren viser boligbyggingstakt i Strand og sammenligningssteder i Rogaland for perioden 2013-2022.



BOLIGBEHOV/BOLIGFORSYNING

Figuren under viser at dagens boligsammensetning i stor grad domineres av eneboliger, selv om andelen andre boligtyper enn eneboliger har økt de siste 16 årene. Den regulerte boligreserven i kommunen viser en mer variert sammensetning med 764 eneboliger, 718 rekkehus og eneboliger i kjede samt 1096 leiligheter i leilighetsbygg med minimum 3 boenheter. Selv når hele denne reserven er bygd ut vil det imidlertid fortsatt være nesten dobbelt så mange eneboliger som alle de andre boligtypene samlet.



Figuren viser boenheter som er bygd i Strand i perioden 2013-2022.

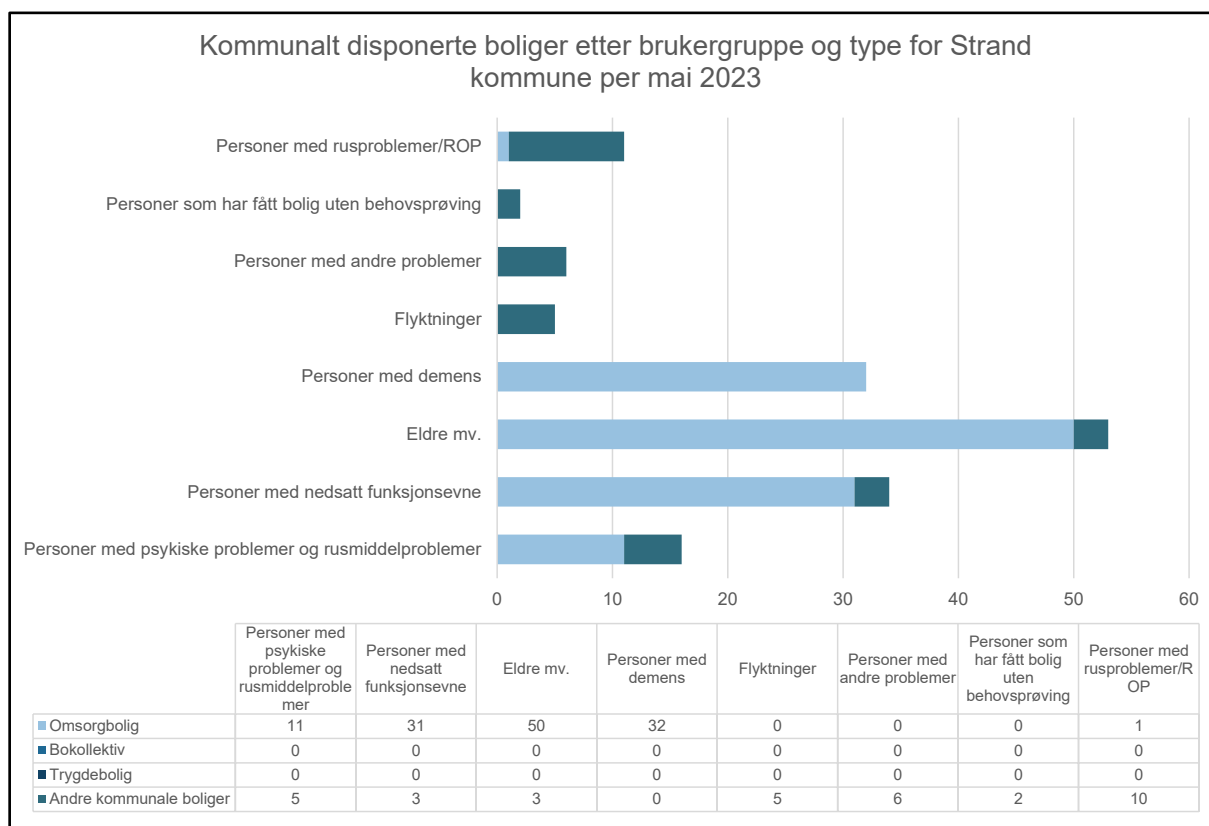


Basert på prognoser for demografisk utvikling fra SSB er det størst vekst i aldersgruppen 65 eller eldre frem mot 2050. Å legge til rette for aldersvennlig stedsutvikling og boligbygging framover vurderes derfor som svært viktig, både av hensyn til den enkelte innbygger og kommuneøkonomien, når det gjelder å redusere behov for institusjonsplasser og sikre gode arbeidsforhold for hjemmesykepleien. Det vil trolig i hovedsak være størst behov for flere aldersvennlige boliger i planperioden, dvs. fortrinnsvis sentrumsnære leiligheter i ulike størrelser som er universelt utformet. Eneboliger vil bli ledige på markedet dersom en stor andel av befolkning i aldersgruppen 65 år eller eldre flytter inn i leiligheter ol. i løpet av planperioden. Eneboligene vil da bli gjort tilgjengelige for barnefamilier og yngre aldersgrupper etc.

BEHOVET FOR ORDINÆRE OG TILPASSEDE BOLIGER FOR VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET

Kommunen skal som nevnt ha en oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet, og med bakgrunn i dette fastsette overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet som er egnet til å møte disse utfordringene, jfr. § 5 *Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet*.

I det følgende vises behovet for ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet i Strand per mai 2023 i diagrammer og tabeller. Hvilke tiltak som er foreslått i kommuneplanens arealdel omtales under kapittel, *Oppfølging boligsosial lov*, senere i planbeskrivelsen.

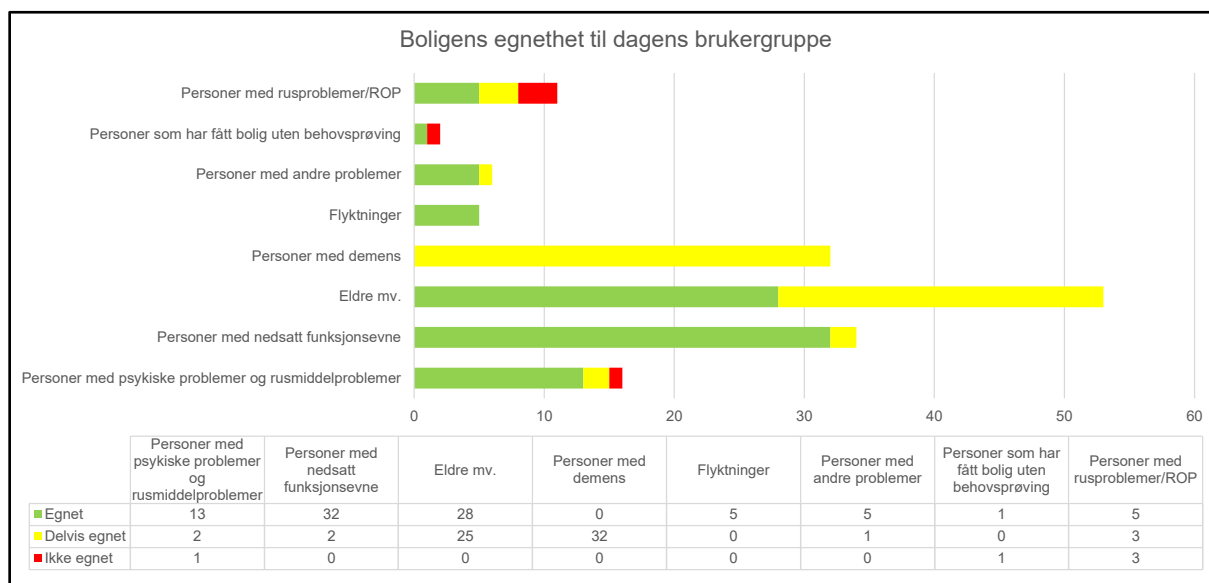


Kilde: Kommunens registreringer og egne beregninger. NB i disse data inngår ikke kommunalt innleide boliger for ordinære flyktninger.

Hovedvekten av de som bor i en eller annen kommunal disponert bolig er innenfor kategorien eldre.

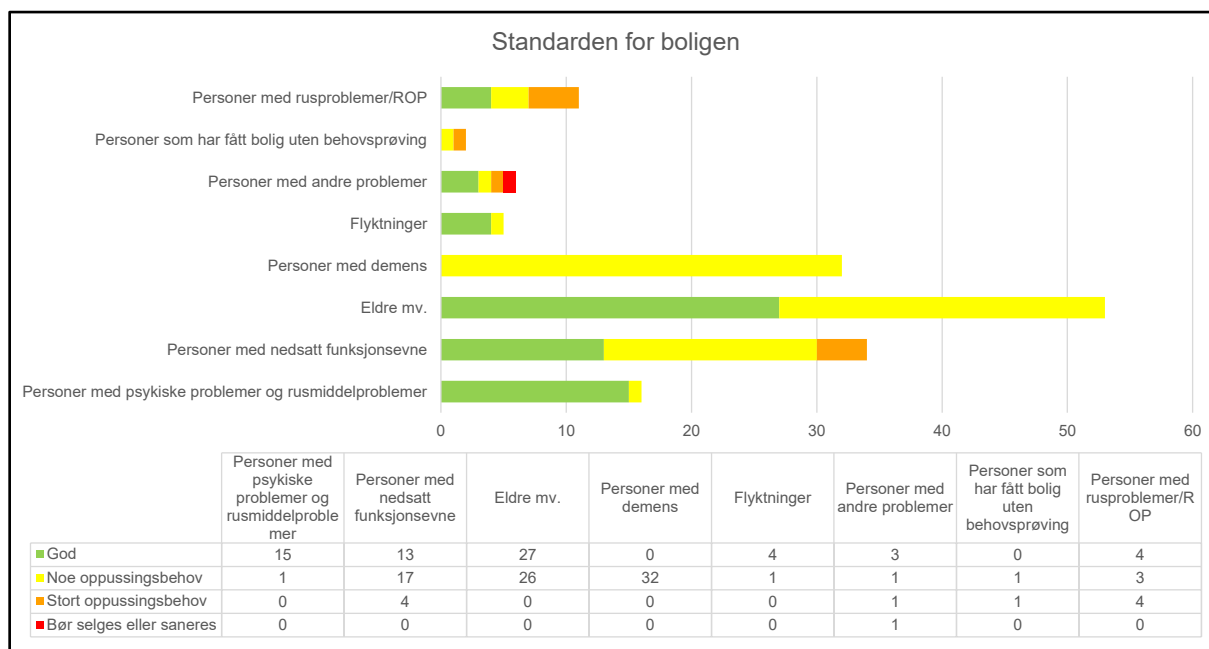


Hovedvekten av de kommunalt disponerte boligene er vurdert å være universell utformet. Flere av de disponerte boligene er vurdert som lite egnet for formålet/brukergruppen. Det er hovedsakelig personer med demens og eldre mv. som bor i delvis egnede kommunale boliger. Ca. halvparten av eldre som disponerer kommunalt eide boliger regnes som delvis egnet til brukergruppen, mens alle boligene disponert av personer med demens er regnet som delvis egnet. Det er også behov for flere boliger tilpasset for personer med andre utfordringer, for eksempel rus. Se fremstilling i tabell nedenfor.



Kilde: Kommunens registreringer og egne beregninger.

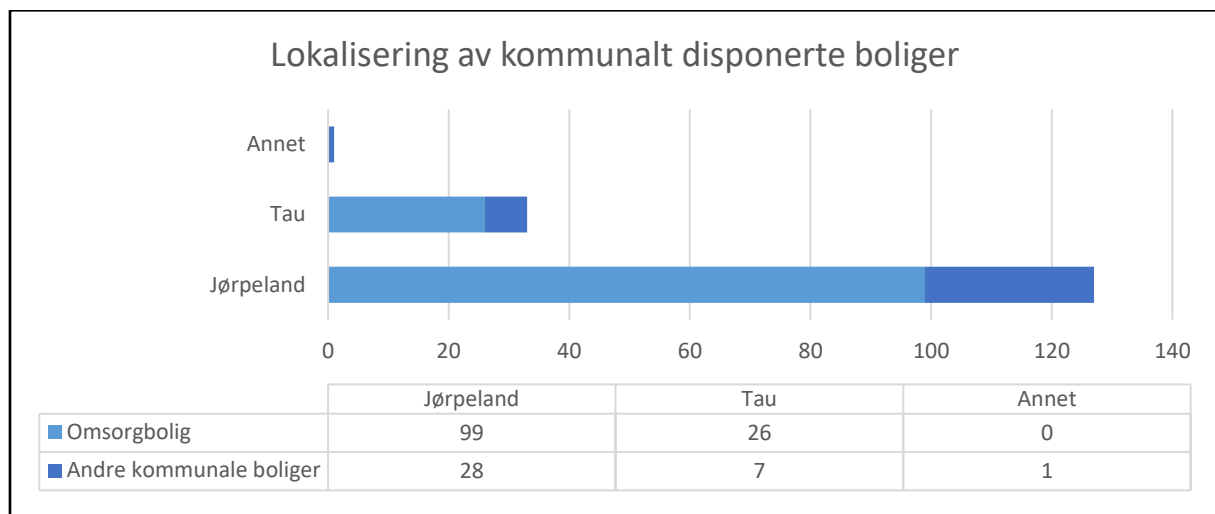
Strand har flere boliger som er vurdert som lite egnet for formålet (ev. brukergruppen). Mange av boligene som per i dag benyttes, vurderes å ikke ha en god standard.



Kilde: Kommunens registreringer og egne beregninger. NB: det skal gjennomføres en teknisk vurdering av boligene. Data som fremkommer her er ikke en teknisk vurdering, men en vurdering foretatt av ansatte i tjenesten.



Kommunalt disponerte boliger er hovedsakelig lokalisert på Jørpeland og Tau, både omsorgsboliger og andre kommunale boliger. Hovedvekten av de kommunalt disponerte boligene er lokalisert på Jørpeland. Hvor i kommunen kommunalt disponerte boliger er lokalisert framgår i figuren nedenfor.



Kilde: Kommunens registreringer og egne beregninger.

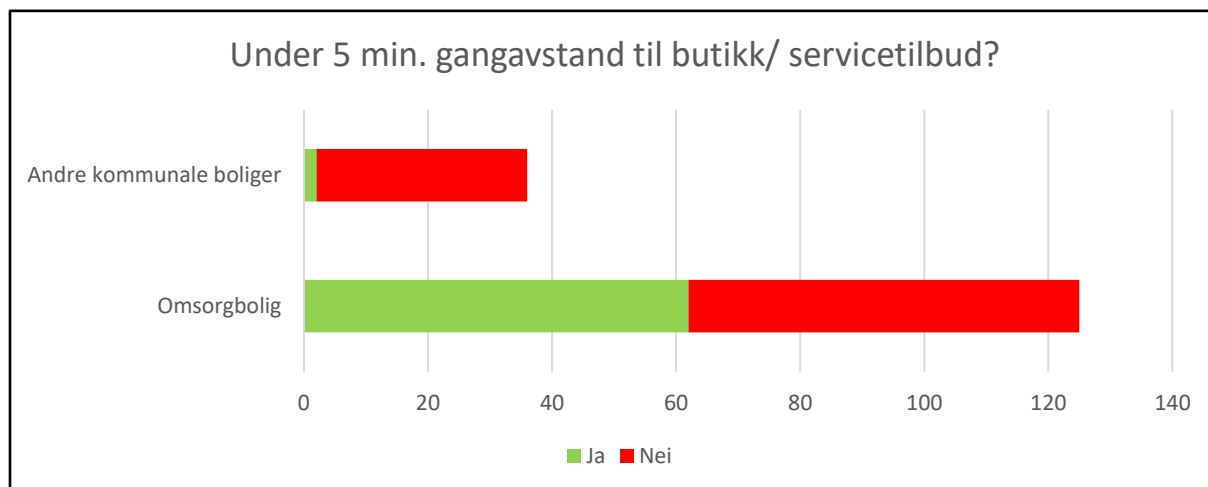
Data fra SSB viser at hoveddelen av Strand kommunes innbyggere over 67 år bor i eneboliger. Flere av disse boligene er imidlertid ikke tilpasset redusert funksjonsevne og høy alder. Dataene indikerer også at færre eldre bor i leiligheter, til tross for utbygging på Tau og Jørpeland. Nyere studier har pekt på at eldre i alderen 60 til 75 år i økende grad tilpasser boligsituasjonen sin alderdom og nedsatt funksjonsevne gjennom flytting (Kilde: Sørvoll mfl.; *Mobilitet blant eldre på boligmarkedet – holdninger, drivere og barrierer* (2020)).

Når det gjelder kommunale boliger, brukes disse sjeldent til eldre over 67 år. I forbindelse med *Boligplan for eldre* har kommunen kartlagt bygg som benyttes til helse- og omsorgsformål. Dette viser begrenset mangfold av tilbud til eldre. De fleste boligene med eldreomsorg har heldøgns tjenester, mens muligheten for fellesskap eller bofellesskap mangler. Strand kommune bør planlegge for en helhetlig boligpolitikk som legger opp til utbygging av flere typer boliger som kan redusere framtidsbehovet for boliger med døgntjenester og sykehjem. Flere eldre bør også vurdere å flytte til leiligheter mens de enda har god helse.

I Strand pågår det kontinuerlig boligbygging og oppføring av leilighetsbygg i sentrumsområdene. Det ligger et mulighetsrom for kommunen i å søke tettere samarbeid med utbyggere for å sikre at boligutviklingen og boligbehovene går i ønsket retning. Dette innebærer blant annet at kommunen:

- Benytter den regulatoriske myndigheten til kommunen ved å stille krav til sentrale tomter og større byggeprosjekter
- Sikrer at det finnes tilstrekkelig kapasitet av private boliger med livsløpsstandard (eid eller leid)
- Utvikler 5-minutters tettstedene som aldersvennlige lokalsamfunn
- Sikrer at alle lokalsentrene har kort responstid for ambulante hjemmetjenester

Flere av de kommunalt disponerte boligene er ikke lokalisert i nærhet av butikk eller andre sentrumsfunksjoner. Nærhet til butikk (og andre sentrumsfunksjoner) gir mulighet for å være sosialt og fysisk aktiv. Dette kan ha positive virkninger for sosial og fysisk helse, og påvirke behovet for kommunale tjenester. I figuren nedenfor vises antallet kommunale boliger som ligger nærmere enn 5 minutters gangavstand til butikk/servicetilbud og antall kommunale boliger som ligger mer enn 5 minutters gangavstand ifra butikk/servicetilbud.



Kilde: Kommunens registreringer og egne beregninger.

Et «5-minutters tettsted» er en betegnelse på fremtidens tettstedsutvikling, og betyr nærhet mellom boliger, arbeidsplasser og daglige gjøremål; alt innenfor 5 minutters gangavstand fra der innbyggerne bor. I begrepet tenkes det at ulike aldersgrupper og innbyggere har ulik rekkevidde innenfor 5 minutters gangavstand. For eldre med rullator er 300 meter på flat mark gjerne rekkevidden. For de fleste andre innbyggere er 500 meter rekkevidden, og for de aller sprekeste 1 km. For personer med lav mobilitet som mange eldre, er det ønskelig å fortette kvalitetene innenfor en rekkevidde av 300 meter fra boligen. Utredningsnotat for bærekraftig boligforsyning og bokvalitet har tatt utgangspunkt i 350 meter for sine anbefalinger, som danner grunnlag for anbefalingskart for fortetting, samt utforming av tetthetskrav og universell utforming i bestemmelsene, jf. §§ 2.2 og 2.3.

I Strand kommune sin arealdel er det foreslått grep som skal bidra til flere boliger for alle sentralt på Jørpeland og Tau, og utbyggingsavtaler benyttes for å etablere infrastruktur for blant annet å gjøre tilgjengeligheten bedre i sentrumsområdene. Utbyggingsavtalene er foreslått justert i ny arealdel. Gjennom utbyggingspolitikk og samarbeid med utbyggere m.fl. ønsker kommunen å bidra til å nå målene om å etablere flere bedre tilpassede boliger sentrumsnært i planperioden. Nedenfor følger en oppsummert oversikt over kommunale virkemidler for å sikre en helhetlig boligpolitikk.



Kommunens virkemidler. Kilde: KS nettverk – Helhetlig kommunal boligpolitikk.



ORGANISERING AV ARBEIDET OG MEDVIRKNING

Forvaltningsutvalget er politisk styringsgruppe for arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel. Administrativ ledergruppe er administrativ styringsgruppe.

I henhold til plan- og bygningslovens § 5-1 om medvirkning, skal enhver som fremmer planforslag, legge til rette for medvirkning. Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte. Ungdomsrådet, elevråd, elderrådet og råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne har blitt spesielt invitert til medvirkningsprosesser rettet mot fokustemaene nabolagssentrum, klimatilpasning, grønn mobilitet og blågrønne strukturer i tettstedene, utbyggingsmønster, fortetningsstrategi og bokvalitet, samt aldersvennlig stedsutvikling.

Kommuneplanens arealdel favner hele kommunen og omfatter mange ulike temaer og problemstillinger. Det er mange som har medvirket og gitt innspill til utarbeidelsen av planforslaget. Gjennom planprosessen har det vært gjennomført medvirkning med næringsliv, frivillige organisasjoner, private aktører, enkeltpersoner, bygg- og boligforum, Kolumbus, Predjama kommune i Slovenia, regionalplanarbeid og med andre offentlige fagpersoner, samt regionale- og nasjonale instanser.

Det er ikke gjennomført møter med alle berørte parter og grunneiere i det forberedende arbeidet med kommuneplanen. Kommuneplanprosessen har mindre omfattende varslingsbestemmelser overfor private enn tilsvarende prosess for reguleringsplaner. Alle vil ha mulighet til å medvirke til planforslaget gjennom høringsperioden på planforslaget. I vedlegg til planbeskrivelsen gis en beskrivelse og oppsummering av de mest omfattende medvirkningsprosessene som er gjennomført i planprosessen; innspill til kommuneplanens arealdel, arbeidsverksted med cafédialog, boligløsninger for eldre, nabolagssentrum, og regionalt planforum. Referat fra regionalt planforum er vedlagt kommuneplansaken. I tillegg til medvirkningsprosesser har det vært gjennomført befarings- og Vindmøllebakken bofellesskap i Stavanger.

KUNNSKAPSGRUNNLAGET

UTREDNINGSNOTAT FOR NATURMANGFOLD

Utredningsnotat for Naturmangfold – Strand kommune 2023 viser til sammenfattet kunnskap om naturmangfoldet i Strand. Hovedformålet med utredningsnotatet er å fylle kunnskapsbehovet om fokustema *naturmangfold og grønnstruktur* fra planprogrammet for kommuneplanens arealdel 2023-2035. I utredningsnotatet er det vektlagt et hovedfokus på innhenting og presentasjon av naturtypedata, men det er også viet noe tid til presentasjon av særlig betydningsfulle artsforekomster. Dette gir en oversikt over naturverdiene i kommunen og det vises også til anbefalinger for forvaltning av naturmangfoldet. Utredningsnotatet bunner ut i et anbefalt temakart for naturmangfold som danner grunnlag for ny hensynssone *bevaring av naturmiljø (H560)* i kommuneplanens arealdel. Det er knyttet bestemmelser/retningslinjer til hensynssonen.

UTREDNINGSNOTAT BÆREKRAFTIG BOLIGFORSYNING OG BOKVALITET

Utredningsnotat bærekraftig boligforsyning og bokvalitet gir et kunnskapsgrunnlag og anbefalinger for å legge til rette for en bærekraftig boligbygging i Strand kommune, med en variasjon i tetthet og boligtypologi. Utredningsnotatet bygger opp om samfunnsplanens mål om reduksjon av klimagassutslipp. Utredningsnotatet anbefaler en differensiert tetthetsgrad der områder nær viktige målpunkter, som forretning, skole og hovedruter for buss, har høyere krav til tetthet enn mer usentrale områder. Det anbefales også å stille krav til andel tilgjengelige boliger i alle nye planer og krav om en andel universelt utformede boliger i de mest sentrumsnære områdene. Begge deler i hovedsak for å legge til rette for et mer aldersvennlig samfunn.

Forslag til bestemmelser og retningslinjer er oppdatert i tråd med anbefalingene belyst i notatet. Dette er også i tråd med nasjonale og regionale føringer, med unntak av avstand til lekeplasser og noe lavere tetthet enn angitt i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Strand kommune har ikke like stort press på utbyggingsarealene som i storbyene, og det er ønskelig med et større handlingsrom for å kunne tilpasse prosjektene til eksisterende bebyggelse, og prisnivået pr. boenheter er lavere i Strand enn på nord-Jæren. Strand kommune ser det som vanskelig å gjennomføre utnyttelsesgrad på 70/200% BRA for sentrumsnære områder både økonomisk, praktisk og estetisk, og ønsker derfor en noe lavere tetthet, 60/200% BRA. Nedenfor vises illustrasjoner av områder med ulike utnyttelsesgrader (%BRA) i et prosjekt i Oslo og et i Stavanger. Fortettingsprosjekt på Holmegenes er også vist.

**SÆTER TORG
OSLO KOMMUNE**
Eksempel på 150% BRA



**LERVIG BRYGGE
STAVANGER KOMMUNE**
Eksempel på 125% BRA





Holmegenes i Stavanger inneholder 45 leiligheter fordelt på 14 bygningskropper. Fortetting gir nye boligtyper i området uten å bryte med eksisterende bebyggelse i stor grad. %BRA ukjent.

I forhold til avstand til lekeplasser anser vi regionalplanen for mindre hensiktsmessig i Strand. Det anses som bedre med færre lekeplasser med høyere kvalitet da dette gir større bruk og er mer driftsvennlig. Basert på spørreundersøkelsen for nabolagssentrum er det også etterspurt bedre fasiliteter for alle aldersgrupper tilknyttet lekeplasser eller annet friareal i boligområdene. Avstanden foreslått i Strand anses som akseptabel gangavstand for barn og eldre med nedsatt funksjonsevne.

UTREDNINGSNOTAT KONSEKVENSER FOR KLIMATILPASNING OG KLIMARISIKO

Utredningsnotat konsekvenser for klimatilpasning og klimarisiko – Strand kommune 2023 viser til sammenfattet informasjon om klimatilpasning og påvirkning av klimaendringer for Strand. Hovedformålet med utredningsnotatet er å fylle kunnskapsbehovet om «klimatilpasning» fra planprogrammet for kommuneplanens arealdel. I utredningsnotatet vises det videre til forslag til bestemmelse og retningslinje for vegetasjonssone til vassdrag til kommuneplanens arealdel. Det vises også til forslag til hensynssonen *landskap* som viser til byggeforbudsgrense til vassdrag, mm. Det er også utarbeidet egne bestemmelser/retningslinjer for trær i sentrumsområder.

I utredningsnotat for klimatilpasning er det utredet hvordan endring i klima vil påvirke bl.a. samfunnssikkerhet, kritisk infrastruktur, natur- og kulturmiljø, befolkningen sin helse, samt forutsetninger for næringer. Utredningsnotat konsekvenser av klimatilpasning og klimarisiko omhandler ikke hvordan vi skal redusere klimautslipp. Ny klimaplan vil ha fokus på klimautslipp.



KUNNSKAPSGRUNNLAG - BOLIGUTVIKLING FOR ELDERE

Strand er midt oppi demografivekst, i likhet med resten av landet, og det er et stort ansvar å finne riktig fordeling og planlegge for bærekraftige helse- og omsorgstjenester. Kommunens økonomiske situasjon er utfordrende, og tydeliggjør behov for omstilling for å kunne håndtere den sterke økningen i andel eldre i årene fremover.

I vedtak i kommunestyret i KOM sak 59/21, *Plan omsorgsbygg eldre*, ble bl.a. følgende vedtatt: *Planens punkt 1-3 vedtas, mens punktene 4-7 avventer videre behovsanalyse og utredning av alternative konsepter.*

Administrasjonen har hentet inn konsulentbistand fra Agenda Kaupang for å fremskaffe mer konkrete vurderinger på behov. Bestillingen omfattet:

- Prognoser for bosetning eldre i omsorgsboliger, behov for dagsenterplasser og behov for sykehjemsplasser sett i lys av innsatstrappen eller en produksjonsskjede.
- Prognosen skal dra opp 3 alternative løp eller scenarier, høyt, middels og lavt. Det skal ta utgangspunkt i dagens bemanning og eventuell minimal økning av bemanning.
- Vurdering av alternative tiltak i samfunnstrappa med tanke på økning av antall eldre.
- Hente inn konkrete eksempler fra andre kommuner som kan vise til effektive tiltak når det gjelder sykehjem, omsorgsbolig og andre boformer for eldre.

Rapporten gir en situasjonsbeskrivelse av tilstanden for helse- og omsorgstjenestene for eldre i Strand, peker på muligheter og viser 3 alternative framtidsscenarioer.

Situasjonsbeskrivelsen tar frem de store demografiske endringer med de eldste innbyggerne og utfordringen med store økninger i sykdommer slik som demens.

Analysen bygger videre på analysen fra Agenda Kaupang fra 2022, nye analyser om boliger for eldre i kommunen, intervjuer, befarings og workshop med elderrådet, politikere, ledelse og tillitsvalgte.

Rapportens hovedkonklusjon er at helse- og omsorgstjenester ikke er bærekraftig fremover, og at kommunen har et mulighetsrom som må utvikles.

Løsningene slik konsulentene ser det ligger i:

- Tettere samarbeid med andre kommunalsektorer og andre aktører
- Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel
- Koble innsatstrappa og boligtrappa sammen
- Nye boligformer, partnerskap, subsidiering og tilrettelegging

Det er 2 utviklingsområder:

Legge om tjenesteprofil (Innsatstrapp);

- Fra dyre topp-trinn omsorgstjenester til mer lav-trinn tjenester
- Utvikle mer proaktiv satsning og stimulere til egenmestring
- Stram tildeling av tjenester
- Mer samarbeid med andre slik som frivillige, pårørende, mm
- Investere og samlokalisere for mer rasjonell drift
- Øke bruk av velferdsteknologi



Satse på boligutvikling (Boligtrapp) gjennom;

- Bokollektiv eller andre sosiale boligkonsepter
- Aldersvennlige boliger
- Tilvisningsavtaler (Husbanken)

Det er et mulighetsrom med en helhetlig boligpolitikk. Kommunen kan bruke sin regulerende funksjon og aktivt stimulere til boliger med livsløpsstandard. Innsatstrapp og boligtrapp bør kobles sammen slik at f.eks. hjemmetjenesten i fremtiden lettere kan utføre sitt arbeid på en rasjonell måte i gode boliger i sentrum. Eldre bør ta kloke boligvalg og flytte til sentrum. Sentrumsutvikling bør utvikles til '5-minutt' tettsteder med korte gå-avstander om en bruker rullestol, rullator eller vanlig gåing. Det bør utvikles demenstilpassede boligkonsepter.

Rapporten skisserer 3 scenarier:

0- alternativ: Fortsette som nå

1- alternativ: Flere sykehjemsplasser, samme antall omsorgsboliger, mer private boligløsninger

2- alternativ: Mer boligløsninger, mer egnede boliger, dreining fra langtid mot korttid på sykehjemsplasser

Rapporten avdekker at kommunen i dag har flere tiltak på plass. Det finnes bl.a. informasjonsskriv til eldre som ønsker seg en annen bolig fra hverdagsrehabilitering, det er en boligsosial handlingsplan (som ikke har fokus på eldre, men på sårbare grupper), det er en boligrådgivningsgruppe, det er planlagt seniors hus, det er flere planer hvor aldersvennlig samfunn er forankret. Det er et godt samarbeid mellom kommunalsektorene. Kommunens arbeid med boliger er delt over flere kommunalsektorer, noe som er et forbedringspotensial.

Rapporten avdekker også at kommunen har ineffektive bygninger for eldreomsorg med lange avstander og dårlig tilrettelagte arbeidsplasser. Flere institusjoner er dyre i drift pga. flere nattevaktsløsninger, det mangler lagerplass, medisinerom er for lite, det er lange ganger, og ledelse er ikke godt nok tilknyttet avdelingene. Dagens bygg på Jonsokberget og Tautunet egnert seg ikke til å kunne håndtere fremtidig behov. Det er i gang en teknisk vurdering og en verdi-vurdering av Jonsokberget. Det bør ikke være en overraskelse av bygget er ineffektivt i drift og at bygget er dyrt på grunn av høyt energiforbruk. Jonsokberget ligger på en attraktiv lokasjon.

OVERVANNSPLAN MED TILTAKSBESKRIVELSE – FLOMSIKRINGSKONSEPT FOR JØRPELAND OG TAU (FLOMPLANEN)

Strand kommune har utfordringer med overvannshåndtering i sammenheng med klimaendringer og medfølgende mer intens nedbør. Det er større og flere mindre vassdrag i tettstedene Tau og Jørpeland. Intens nedbør, særlig i noen av de mindre nedbørfeltene som har bekker delvis lagt i rør, har medført skade på bebyggelse. 26. september 2018, for eksempel, førte kraftig regn til tilstopping av to bekkeinntak i Jørpeland. Overvannet fant nye veier og skadet rundt 25 hus. Også i november 2005 oppstod det skader i Jørpeland i forbindelse med uværet *Loke*.

Konsulentselskapet *Dr. Øverland og Dr. Blasey* har på vegne av Strand kommune kartlagt flomfaren på Tau og Jørpeland og utarbeidet et konsept for tiltak som reduserer faren, jf. [Overvannsplan med tiltaksbeskrivelse – flomsikringskonsept for Jørpeland og Tau \(2023\)](#), også kalt «*Flomplanen*».



I hovedsak ble det brukt tre forskjellige modelleringsverktøy for å undersøke flom- og overvannssituasjonen i kartleggingsarbeidet: en hydrologisk modell (nedbør-avløps-modell, NA-modell), en hydraulisk modell (todimensjonal, hydrodynamisk modell) og en ledningsnettmodell.

Overordnede mål med prosjektet var å kartlegge faren for overvannsflom og flom i vassdrag i tettstedene Tau og Jørpeland, og å utarbeide et flomsikringskonsept med tiltak som reduserer flomfaren. Prosjektets delmål var følgende:

- Hente inn nødvendige data som grunnlag for analysene
- Sette opp hydrologiske og hydrauliske modeller og gjennomføre simuleringer for å beregne blant annet flomvannføringer, avrenningslinjer, vannstander, vanndybder og ledningsnettkapasitet
- Kartlegge kritiske steder i forhold til fare for overvannsflom og flom i vassdrag og identifisere mulige flomtiltak
- Utarbeide et flomsikringskonsept som beskriver tiltak for å redusere flomfaren
- Anslå kostnader for flomsikringstiltakene og lage en prioritering

I analysene for arbeidet med overvannsplan for Jørpeland og Tau er det lagt til grunn ekstremnedbørverdier fra henholdsvis målestasjon *Sandnes-Rovik* og *Met.no*. I henhold til rapporten *Klimapåslag for korttidsnedbør*, også gjengitt i klimaprofil Rogaland, er det brukt mellom 30 % og 50 % klimapåslag på nedbørverdiene, avhengig av nedbørens varighet og gjentakintervall.

Sikkerhetspåslaget vil være et resultat av simuleringene med den hydrauliske modellen ved å sammenligne vannstander beregnet for en vannføring, f.eks. 200-årsflom, med og uten prosentvist påslag. Størrelsen på påslaget er avhengig av kvaliteten/usikkerheten av flomberegningen og den hydrauliske modellen. I flomsonekartet er sikkerhetspåslaget angitt som områder eller strekninger med anbefalt sikkerhetspåslag på beregnede vannstander langs vassdrag.

Kommunestyret behandlet «*Flomplan Strand kommune*» 14.06.23, i KOM sak 058/23.

Det er utarbeidet flomsonekart for Jørpeland iht. kravene NVE har for innmelding av slike kart, basert på flomkonseptet.

[Flomsonekartet er tilgjengelig på NVE sin digitale kartløsning.](#)

Flomsonekart viser hvilke områder som blir oversvømt i en flomsituasjon, og med hvilke gjentakintervall. Her vil det fremgå hvilke soner som omfatter sikkerhetsklassene F1 (Q20) og F2 (Q200) med og uten klimapåslag. Flomsonekartet gir kommunen et bedre grunnlag for arealplanlegging og beredskap. Hvilken sikkerhet ulike typer bygninger skal ha mot flom går fram av byggeteknisk forskrift. De fleste bygg skal være sikre mot en 200-års flom (Q200) med klimapåslag. Dette omfatter sikkerhetsklassene F1 og F2. For tiltak i sikkerhetsklasse F3 og tiltak etter § 7-2 første ledd må det alltid foretas en flomfareutredning/-kartlegging, uavhengig av om tomte ligger innenfor eller utenfor faresonen.

Flomberegningene er basert på eksisterende og planlagt utbygging på Jørpeland iht. kommuneplanens arealdel. Ved utbygging ovenfor eksisterende byggeområde avsatt i kommuneplanen på Jørpeland, må det utføres nye hydrauliske beregninger for overvann. En hydraulisk beregning skal si noe om hvor høyt vannet kan komme ved en gitt vannføring, for eksempel i en flom som er dimensjonerende for et sikringstiltak, og hvilke hastigheter som kan forventes.

Flomsonekart for Jørpeland og aktsomhetskart for flom for resten av kommunen, utgjør kartlaget faresone flom (H320) i nytt kommuneplankart. Aktsomhetskart for flom er utarbeidet av NVE.

EØS-PROSJEKT PREDJAMA I SLOVENIA

Iceland
Liechtenstein
Norway grants

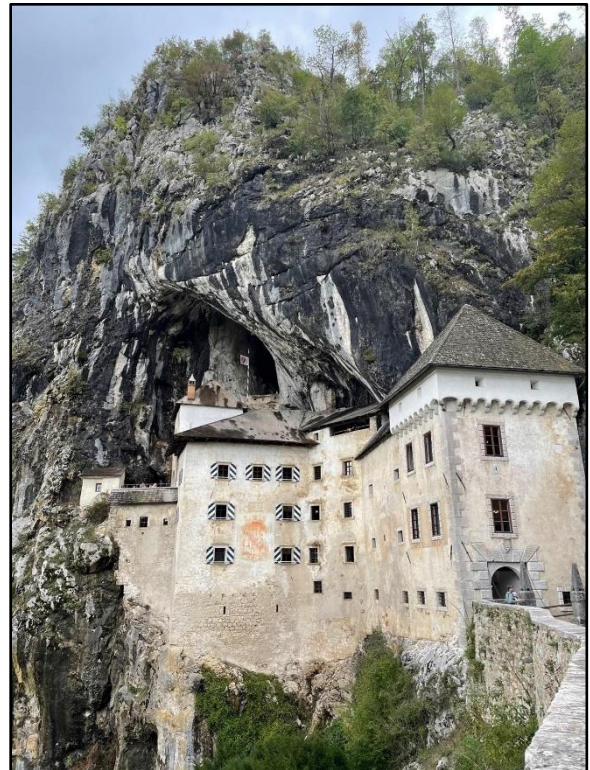


REPUBLIC OF SLOVENIA
**MINISTRY OF COHESION
AND REGIONAL DEVELOPMENT**

Strand kommune har inngått partnerskap med en kommune i Slovenia om bærekraftig mobilitetsløsninger gjennom et 2 årig EØS-prosjekt. Prosjektet tilhører EØS sitt program for reduksjon og tilpasning av klimaendringer. Prosjektet avsluttes 1. april 2024.

Om prosjektet:

Postojna kommune i Slovenia ønsker å redusere den motoriserte trafikken i kommunen og dermed bidra til å dempe klimaendringene. Et av stedene hvor det trengs en løsning på trafikkavviklingen er i Predjama-området, et populært turiststed med et praktfullt slott, *Predjama castle*, som er bygd foran en grotte i en bratt fjellside. I Predjama har turistbesøket tredoblet seg de siste 10 årene, og det er nå rundt 300 000 besøkende i året. Det bor ca. 95 innbyggere i den lille landsbyen Predjama. Det er reelt parkeringskaos her i høysesongen fra juli til september. Kommunen og driverne av slottet trenger en løsning for å løse dette problemet, de har behov for å redusere biltrafikken på stedet uten å redusere antall besøkene. Hovedmålet med EØS-prosjektet er å bidra til å dempe klimaendringer ved å utarbeide en mobilitetsplan og prøve ut sentrale tiltak, som direkte vil bidra til reduksjon og tilpasning av klimaendringer.



Predjama castle i Slovenia.

De spesifikke målene for prosjektet er:

- Å redusere motorisert trafikk i Predjama-området
- Å styrke det bilaterale samarbeidet og utveksle god praksis
- Å fremme bærekraftig mobilitet for målgrupper

Prosjektet har følgende delmål:

- Forbedre mobilitetsstyring, og introdusere bærekraftig mobilitet, med sikte på å løse trafikkavvikling ved å redusere trafikk uten å redusere antall besøkende til Predjama, og samtidig løse mobilitetsproblemet til lokale innbyggere



- Utarbeide en mobilitetsplan for trafikk
- Inkludere bærekraftige, gjennomførbare og attraktive former for mobilitet uten at det går på bekostning av naturverdiene
- Å inkludere beboere og deres behov i utarbeidelsen av mobilitetsplanen
- Utveksle gode erfaringer og eksempler på bærekraftige mobilitetsløsninger i Norge (Strand kommune) og Slovenia (Postojna kommune)
- Gjennom implementering av mobilitetsplanen og gjennomføring av en bevisstgjøringskampanje stimulere til å endre folks vaner og dermed bidra til å dempe klimaendringer

Det er utarbeidet en mobilitetsplan og hovedtiltakene fra mobilitetsplanen er satt ut i livet. Det er utarbeidet en omfattende informasjons- og bevisstgjøringskampanje, som skal bidra til større rekkevidde og bedre resultater, og ikke minst en endring i reisevanene til besøkende til Predjama.

Prosjektpartnerne:

- Postojna kommune (Slovenia, ledende samarbeidspartner og prosjektarrangør)
- Postojnska Jama (Slovenia, drifter slottet Predjama castle og Postojna grotta)
- IPOP - Institute for Spatial Policies (Slovenia, eksternt nonprofit firma som leverer tjenester innen utarbeidelse av mobilitetsplaner og trafikkstrategier i Slovenia)
- Strand kommune

Strand kommune har, i nært samarbeid med stiftelsen Preikestolen, bidratt med erfaringer med å involvere lokalbefolkningen og andre interessenter i strategiske planleggings- og gjennomføringsprosesser i forbindelse med Preikestolenområdet, samt erfaringer med planlegging av bærekraftige former for mobilitet i EØS-prosjektet. Erfaringer og lærdom fra deltagelse i EØS-prosjektet har Strand kommune dratt nytte av i forbindelse med arbeidet med kommuneplanens arealdel, blant annet i forhold til mobilitetsplanlegging og erfaringer med gjennomføring av mobilitetsløsninger i Slovenia.

Strand kommune har også lært at god skilting av sykkelvegnett, å spre turisttrafikken gjennom året og døgnet, god informasjon om mobilitetsløsninger er tiltak som kan bidra positivt i forhold til god mobilitetsplanlegging. Skytteltrafikk fungerer dersom det er subsidiert av det offentlige, men dette er ikke en økonomisk bærekraftig løsning. Slik situasjonen er nå er det billigere å kjøre til Preikestolhytta dersom det er flere enn to i bilen enn å kjøre kollektivt. Det må etableres mer konkurransedyktig kollektivtilbud fra Jørpeland og Stavangerregionen til innfallsporten til Preikestolen for å gjøre det mer attraktivt å velge kollektivtransport for å redusere klimagassutslipp. EØS-prosjektet tydeliggjorde også at ved lett tilrettelegging for el-sykel mellom sentrum og turistattraksjon, gjerne gjennom variert terreng, kan dette bidra til flere syklende. Flere som velger grønne mobilitetsløsninger bidrar til redusert klimagassutslipp, bedre folkehelse og næringsutvikling.

Det er skiltet en sti mellom Jørpeland og Preikestolen i dag. Bedre markedsføring og opprusting av tursti, evt. etablere en ny trasé for syklende via Jøssang, kan bidra til at flere velger å sykle med el-sykel til innfallsporten til Preikestolen. En fremtidig gang- og sykkelveg fra Jøssang til Preikestolen basecamp-område ligger langt frem i tid grunnet manglende finansiering og prioritering, og vil derfor ikke bli vurdert nærmere i denne planperioden. Det samme gjelder fremtidig utvidelse av Jøssangvegen. Fremtidig trasévalg for gang- og sykkelveg bør avklares gjennom en reguleringsplanprosess, og senere tegnes inn i kommuneplanens arealdel. Behov for gang- og sykkelveg og breddeutvidelse av Preikestolvegen, samt relativt dårlig kollektivdekning til innfallsporten til Preikestolen, mm. er også spilt inn til arbeidet med ny regionalplan for Preikestolen og Lysefjordområdet som mobilitetsbehov.

KARTLEGGING OG VERDSETTING AV FRILUFTSLIVSOMRÅDER

For å oppnå målet om at alle skal ha mulighet til å drive friluftsliv i nærmiljøet og i naturen ellers, er det viktig å ivareta et bredt spekter av områder med forskjellige kvaliteter som gir befolkningen mulighet til å utøve friluftsliv ut fra egne preferanser og der de helst ønsker. Utbyggingspresset som spesielt by- og tettstedskommunene står ovenfor, utgjør ofte en trussel for egnet areal for friluftsliv. I den sammenheng er det viktig å ha kartbasert dokumentasjon som viser hvor de viktigste friluftslivsområdene ligger.

Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder er en metode som er løftet fram i Nasjonal strategi for et aktivt friluftsliv og Nasjonal handlingsplan for statlig sikring og tilrettelegging av friluftslivsområder. *Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder* er et viktig kommunalt virkemiddel for å identifisere, utvikle og ivareta arealer for friluftslivet. Metoden vil kunne bidra til å oppnå det nasjonale målet om å sikre befolkningen mulighet til å drive et variert friluftsliv både i nærmiljøet og naturen for øvrig.

Veileder, *M98-2013*, som er benyttet i arbeidet med å kartlegge og verdsette friluftslivsområdene i kommunen, er utarbeidet av Miljødirektoratet. Veilederen anbefaler primært at kartleggingsarbeidet integreres i kommunens arbeid med arealdelen til kommuneplanen og brukes som grunnlag i all arealplanlegging og virksomhetsarbeid for friluftsliv.

Kartleggingen av friluftslivsområder i Strand ble hovedsakelig utført i 2018. Det er ikke kartlagt friluftslivsområder i del av Strand som tidligere inngikk i Forsand kommune, med unntak av Botsheia.

Kartleggingen er benyttet som kunnskapsgrunnlag i konsekvensutredningen av arealomdisponeringer i kommuneplanens arealdel. Verdsettingen er basert på flere verdsettingskriterier. Følgende verdsettingskriterier er benyttet i kartleggingsarbeidet i Strand:

brukerfrekvens, regionale og nasjonale brukere, opplevelseskvaliteter, symbolverdi, funksjon, egnethet, tilrettelegging og tilgjengelighet. I tillegg er det angitt kunnskapsverdi og potensiell bruk på noen av friluftslivsområdene der dette temaet har vært særlig relevant. Basert på vurderingen av de ulike kriteriene har friluftslivsområdene fått følgende verdier etter hvor verdifulle de anses å være som friluftslivsområde:

- A (svært viktig friluftslivsområde),
- B (viktig friluftslivsområde)
- C (registrert friluftslivsområde)

I eksisterende plankart lå to områder inne som hensynssone friluftsliv: Jørpelandsheia og Tøgevågen. Basert på kartleggingsprosjektet er det foretatt en administrativ utvelgelse av områder som anses som viktige å legge inn som nye hensynssoner for friluftsliv i nytt plankart, områder som sikrer friluftslivsinteressen for innbyggere i Strand og besøkende. Kartlagte områder som allerede er avsatt som grønnstruktur i kommuneplanen anses som ivaretatt for allmennheten av hensyn til friluftslivsinteressen, og disse områdene er derfor ikke lagt inn i som hensynssone friluftsliv. Større sammenhengende områder der friområder inngår i området er unntak fra regelen, eksempel Jørpelandsvassdraget og Tøgevågen m.fl. Det er valgt å ta med unike områder som ikke er enkle å





erstatte ved eventuell nedbygging, eks. klatre og buldrefelt, som hensynssone friluftsliv. Der det er kryssende arealbruksinteresser mellom landbruk og friluftsliv har landbruk blitt prioritert, og der er hensynssoner tilpasset landbruksinteressen.

I tillegg er regulerte friluftsområder i sjø og på land i reguleringsplaner nyere enn 2008 tatt med som hensynssone friluftsliv i nytt plankart. Friluftsliv inngår i formålet LNF, men for å synliggjøre at friluftslivinteressen er gjeldende her er det valgt å legge hensynssone over LNF-formålet i samsvar med avgrensningen i reguleringsplanene.

[Du finner resultatet av kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder på denne siden.](#)

KUNNSKAPSPROSJEKT OM SJØAREALER I ROGALAND

På oppdrag fra Rogaland Fylkeskommune har konsultantselskapet *SALT* samlet og analysert kunnskap om sjøarealer i Rogaland. For å kunne nå målet om økt produksjon av sjømat, er det behov for kunnskapsbasert planlegging, noe som var bakgrunnen for prosjektet. Gjennom å samle og analysere kunnskap om sjøarealene, arealbruk og behov for fiskeri og havbruksnæringen, kan prosjektet bidra til en helhetlig regional arealplanlegging av sjøarealer i Rogaland. Med prosjektet var det ønskelig å bidra til en bærekraftig tilrettelegging av økt sjømatproduksjon og til en økosystembasert forvaltning av sjøarealene. Arbeidet gikk over to år, og var ferdig våren 2023. Strand kommune var med i prosjektet sammen med 14 andre kommuner i Rogaland.

[Her finner du prosjektrapport og produktarkene fra prosjektet.](#)

Kunnskapen fra prosjektet er benyttet i forbindelse med konsekvensutredning av innspill om akvakulturområder til kommuneplanens arealdel. I tillegg er det foreslått å legge inn nye registrerte fiskeområder for redskapsbruk med not og gyteområder i plankartet. Kunnskapen er hentet inn i arbeidsverksted med lokale fiskere og baserer seg på deres erfaringer. Basert på kunnskapsprosjektet er følgende områder foreslått lagt inn i plankartet:

- Fiskeområde med line etter hvitfisk i ytre del av Lysefjorden
- Fiskeområde med not etter pelagisk fisk mellom Barka, Idsal og Botnefjorden
- Gyteområde for sild i Høgsfjorden
- Garnfiske etter hvitfisk mellom Kvednaneset og Marshove
- Fiskeområde med not etter makrell, hestemakrell, NVG-Sild fra Fiskå til Døvik. (NVG står for norsk vårgytende sild).

Tråleområde for reker sør for Sør-Hidle, registrert i kunnskapsprosjektet, er ikke tatt inn i plankartet da det er flere kryssende arealbruksinteresser i dette området.

FORSLAG TIL ENDRINGER I KOMMUNEPLANENS AREALDEL

NYE AREALBEHOV / KOMMUNEDIREKTØRENS FORSLAG TIL AREALENDRINGER

OPPDATERING AV PLANKART I HENHOLD TIL VEDTATTE REGULERINGSPLANER



Kommuneplanens arealdel for Strand kommune 2012 – 2022 ble sist oppdatert i 2012. Opptegning av kommuneplanens arealdel iht. vedtatte reguleringsplaner og kommunedelplaner nyere enn 2008 og frem til d.d. har vært en del av planarbeidet. I tillegg har en viktig del av arbeidet med plankartet vært å sammenføre to kommuneplaner til en plan for hele Strand kommune, da dette er første revisjon av plankartet etter at del av gamle Forsand ble grensejustert til Strand kommune.

Reguleringsplaner (områdeplaner, detaljreguleringsplaner og mindre reguleringsendringer) vedtatt frem til 20.08.2026 er tolket inn i planforslaget.

OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING (SAMLAR)

Strand kommune arbeider med prosjektet *SAMLAR – samlokalisering og arealeffektivisering*, jf. KOM sak 070/23. Prosjektet har som mål å få hensiktsmessige og gode lokaler for tjenestene, og vil være viktig for å løse både konkrete utfordringer knyttet til bygningsmasse, og på samme tid gi et løft og effektivisering knyttet til tverrfaglig samhandling. Et sentralt mål for prosjektet er å redusere kostnader knyttet til drift og vedlikehold av kommunale eiendommer og lokaler. Et annet viktig mål er å sikre bedre og mer effektive lokaler for kommunens ansatte, og å forbedre tilgjengeligheten og kvalitetsopplevelsen for innbyggere og besøkende når de besøker tjenestetilbudet. Mange kommuner som lykkes med by- og stedsutvikling tar tydelige grep og legger kommunale tjenester i sentrum der det er formålstjenlig, for å bidra til økt aktivitet og bedre tilgjengelighet for innbyggerne.

I prosjektet er det vedtatt at Torghuset skal avvikles og selges. Det sees på leieavtaler for kulturtjenestene på grunn av økonomi, og for at det skal kunne gjøres helhetlige vurderinger for kulturhus på et senere tidspunkt. Strand kommune eier hele kvartalet med bygninger og tomt hvor Rådhuset ligger, og har kvartalet som utviklingsområde for tjenester innenfor levekår, opplæring og omsorg. Regulert offentlig eller privat tjenesteyting videreføres i ny kommuneplan for gnr./bnr.49/82, 144, 147, 153, 154, 202, 250 og 548. Gnr./bnr. 49/231 er tegnet som kombinert bebyggelse og anleggsformål; bolig/offentlig eller privat tjenesteyting i ny kommuneplan, for å legge til rette for SAMLAR-prosjektet. I reguleringsplan fra 2016 er gnr./bnr.49/231 regulert til kombinasjonsformål bolig og forretning. Strand kommune kjøpte eiendom 49/231 i 2023, og planlegger ombygging av forretningslokalet til kontorlokaler for offentlige tjenester. Dette med bakgrunn i SAMLAR- prosjektet og utviklingen kommunen ser for seg for kvartalet. Boligbebyggelse er tillatt etter gjeldende regulering, og det er etablert leiligheter i øverste etasje. Arealendringen i ny kommuneplan åpner opp for offentlig eller privat tjenesteyting på eiendommen i kombinasjon med bolig.

OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING (NY BRANN- OG REDNINGSSTASJON)

Rogaland brann og redning har meldt inn behov for ny brann- og redningsstasjon. Lokalisering av tomt til ny brann- og redningsstasjon er en viktig avklaring i revisjonsarbeidet med kommuneplanens arealdel. Behovet er ikke omtalt i planprogrammet, men har vært et tema i etterkant av vedtatt planprogram.

Strand kommune har ansvaret for å stille til disposisjon hensiktsmessige og tilfredsstillende lokaler til brannstasjon på Jørpeland, jf. selskapsavtalens § 2-4. eierskap og drift av brannstasjonene. Dagens brannstasjon på Jørpeland tilfredsstiller ikke dagens krav til arbeidsmiljø for brannmannskapene, dekker ikke de arealbehov som kreves, eller har en god plassering når det gjelder krav til lokasjon slik stasjonen fremstår i dag. Ved planlegging av ny brannstasjon er det viktig å ta hensyn til plassering, fasiliteter og tomt.



Aktuell plassering er i aksen Ryfylkevegen mellom Strand dekkcenter avdeling Jørpeland og Jonsokberget. Forsvarlig og trafiksikker adkomst må ivaretas til og fra stasjonen. Denne plasseringen bedrer responstid til dimensjonerende objekter på Tau og øvrige deler av innsatsområdet, samt ivaretar krav til oppmøtetid for dagens mannskaper som alle bor sentralt på Jørpeland. Rogaland brann og redning er positiv til samlokalisering med flere etater, men påpeker at evt. samlokalisering ikke må påvirke fremdriften for deres behov for ny brannstasjon.

Aktuelle tomter må være slik at det er en oversiktlig adkomst og innkjøring fra hovedveg, samt være av en slik størrelse at det dekker brannvesenet behov til oppstillingsplass og svingradius foran portene. Det må også være parkering for 20 biler. Det er også et ønske med tomteareal/fasiliteter for gjennomføring av mindre øvelser. Tidligere estimat for tomtestørrelsen er beregnet til 4 – 5 mål.

Innspillet fra Rogaland brann og redning i sin helhet er vedlagt i saken sammen med andre innspill. I innspillet fremgår det også nyttig informasjon om arealbehov i bygning og HMS krav som stilles ved etablering av brannstasjon for å minimere eksponering for giftige og helseskadelige stoffer. Disse kriteriene må tas hensyn til i forbindelse med videre regulering.

Planforslaget foreslår følgende plassering for ny brannstasjon:

- ~~Alternativ 1: Sør for ny rundkjøring på Fjelde gnr./bnr. 44/1 og 44/7~~
- Vedtaksnummer A-9.14:
Brann- og redningsstasjon
Alternativt forslag til vedtak til plassering av ny brann- og redningsstasjon: Det jobbes videre med Torghustomt-alternativet, gnr./bnr. 48/403, ved etablering av ny brann- og redningsstasjon, jf. kommunedirektørens innstilling i KOM-sak 05/25, "Brannstasjon Jørpeland".

Det er utført konsekvensutredning (KU) for flere alternativer til lokalisering av tomt til ny brann- og redningsstasjon, iht. forskrift om konsekvensutredning, samt risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), da ny brannstasjon for disse alternativene vil medføre behov for arealendring i plankartet. Positive og negative konsekvenser med de ulike alternativene fremgår i vedlagt oversikt over konsekvensutredning av kommunedirektørens forslag til arealendringer.

Med bakgrunn i innsigelse fra Statsforvalteren til forslag til omdisponering av areal til tjenesteyting for ny brann- og redningsstasjon på nedre Fjelde landet kommunestyret på ny lokalitet til brann- og redningsstasjon på gnr./bnr. 48/403, Torghustomta. Vurderinger rundt tomtevalg fremgår også av KOM-sak 05/25. Torghustomta er endret til offentlig eller privat tjenesteyting i planforslaget, jf. meklingsprotokollen. Det er utført en overordnet konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse for arealendringen.

VURDERING AV ANDRE BEHOV FOR AREALER TIL OFFENTLIGE TJENESTER

I vedtatt planprogram er det uttalt at planen skal sikre tomt sentralt for ny bolig til utviklingshemmede. Det vurderes at det er avsatt tilstrekkelig med areal til institusjoner på Jørpeland ved Moen (ca. 3 daa, eies av Strand kommune) og Førlandsringen (ca. 4,5 daa, privat eid) i kommende planperiode. Områdene ligger nært til Bekkevegen PUH og Langelandsmoen, som kanskje kan gi synergieffekter. Områdene anses som sentrale på Jørpeland. PUH boliger uten institusjonell drift med oppfølging 24t i døgnet kan også etableres innenfor formålet boligbebyggelse.

Det foreslås å videreføre resterende arealer avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i ny kommuneplan, med unntak av et område på Myrane på Tau (gnr./bnr. 31/29, 31, 38 og 54) og et



område øst for Comrod på Tau (gnr./bnr. 16/327). Det er generelt viktig å holde reserver til offentlig eller privat tjenesteyting sentralt på Jørpeland og Tau klare for fremtiden, til for eksempel skole, barnehage, brannstasjon, sykehjem, institusjoner eller andre arealkrevende tjenester. Det kan også oppstå nye offentlige eller private tjenestebehov en ikke kjenner til i dag. Det er ikke enkelt å sikre sentrumsnære offentlige arealer på kort sikt. Arealreserver til offentlig eller privat tjenesteyting på Jørpeland og Tau er som følger:

Jørpeland:

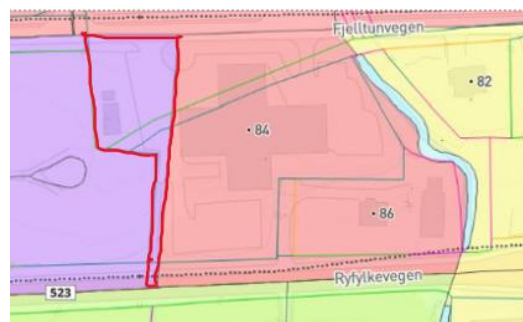
1. 47/799, Skarbekken (26,9 daa). Planprosess vedr. flytting av skoletomt innenfor områdeplanen pågår i egen sak.
2. 48/485, Moen ved Hellandsvegen (ca. 3 daa) – tiltenkt institusjon etc.
3. 48/7 m.fl., Ved Førlandsringen (ca. 4,5 daa) – tiltenkt institusjon etc.
4. 49/82 m.fl., Vassstveittomta mm. (ca. 9 daa utenom Fagmøbler 49/231).
5. 44/1, Norlys (ca. 5 daa) – tiltenkt barnehagetomt.

Tau:

6. 16/5, Taumarka (33 daa) – tiltenkt skoletomt og barnehagetomt.
7. 16/8, Område sør for skoleområde og Bedehusvegen (3,8 daa).
8. 31/1/363, Furulia 2 (3,6 daa).

Strand kommune har mellom Jørpeland og Tau maks 15 min kjøring med bil. Administrasjonen jobber med en omorganisering som vil gi mer “spesialiserte” tjenester på Jørpeland og mer “basis” tjenester på Tau. Det er utfordrende og levere samme tjenester på 2 plasser. Kommunen sliter i dag med underbemanning på sykepleiere. For å sikre gode faglige spesialiserte tjenester for brukere bør dette etableres på Jørpeland.

Det er foretatt en mindre formålsjustering, fra næringsbebyggelse til offentlig eller privat tjenesteyting, ved Jørpeland helsesenter. Formålsjusteringen er i samsvar med etablert og akseptert bruk til parkeringsplass til helsesenteret og trafostasjon. Justeringen medfører at kommunale eiendommer, gnr./bnr. 44/90, 44/484 og 44/453, omfattes av samme formål. Justeringen omfatter ca. 1 daa. Det anses ikke behov for konsekvensutredelse av formålsjusteringen da formålet anses som i samsvar med godkjent etablert og akseptert bruk.



Rød strek markerer området som er foreslått endret fra næringsbebyggelse til offentlig eller privat tjenesteyting.

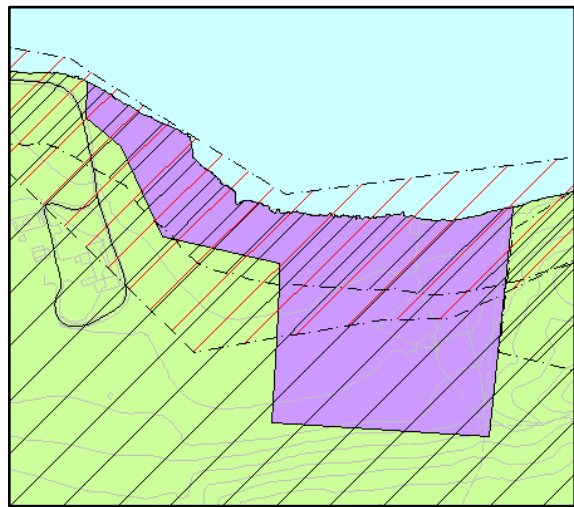
TILBAKEFØRING AV DYRKA JORD OG LNF

Regjeringen har som mål å øke den norske selvforsyningsgraden av mat. Planleggingen må bidra til å legge til rette for at vi kan produsere så mye mat som mulig i vårt eget land. På grunn av topografiske og klimatiske forhold har vi lite dyrka jord, og kornarealet per innbygger er lavere enn gjennomsnittet i Europa. Av hensyn til beredskap og mulighetene for matproduksjon, er det nødvendig å ta vare på jordressursene over hele landet og sikre at jorda holdes i drift. Bevaring av dyrka jord er derfor en nasjonal interesse. Omdisponering av dyrka jord skal reduseres, og arealplanleggingen skal bidra til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med ny jordvernstrategi fra 2023. (Kilde: *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027*)

Det er viktig at fylkeskommunene og kommunene følger opp den nasjonale jordvernstrategien, slik at utbyggingsbehov balanseres bedre mot det langsiktige hensynet til innenlands matproduksjon. Særlig i pressområder er det viktig å praktisere et strengt jordvern for å hindre at viktige jordbruksarealer blir bygd ned. De beste jordbruksarealene ligger ofte der utbyggingspresset er størst. Samtidig har tettstedsnære jordbruksarealer stor beredskapsmessig verdi. En effektiv arealbruk med god utnyttelse av arealer som allerede er bebygd, vil kunne bidra til å redusere behovet for å bygge ned dyrka jord. Det er viktig at potensialet for fortetting og transformasjon utnyttes der alternativet er utbygging på dyrka jord. Ved planrevisjoner er det viktig å vurdere om arealer som tidligere har blitt avsatt til formål som innebærer omdisponering av dyrka jord, men som ennå ikke er utbygd, skal tilbakeføres til LNF (landbruk-, natur- og friluftsformål).

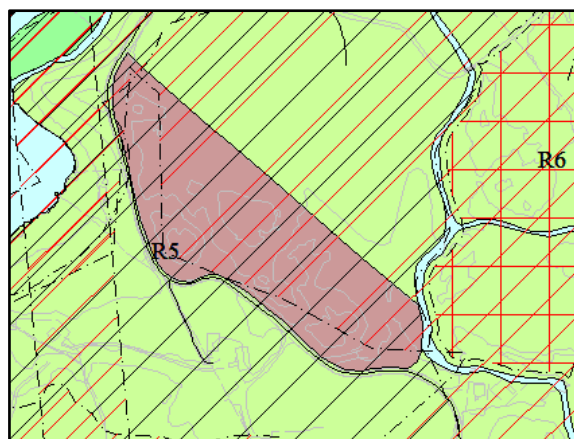
Jordvern har et enda større fokus nå enn ved forrige kommuneplanrevisjon. Dette med bakgrunn i nye nasjonale og regionale jordvern mål ifra 2023. Mer om jordvern målet under kapittel arealstrategi og jordvern mål.

I planforslaget legges det forslag om tilbakeføring av 20 daa dyrka jord på Tjøstheim, gnr./bnr. 31/3, 30/52 og 30/53. Dette medfører arealendring fra næringsbebyggelse (reiseliv) til LNF. Dette av hensyn til både jordvern, geologisk arv-avsetning og naturmangfold.



Kartutsnitt fra eksisterende kommuneplan.
Næringsbebyggelse foreslått endret til LNF.

Det foreslås også tilbakeføring fra råstoffutvinning til LNF i Holane/Bjørheimsbygd, på gnr./bnr. 27/1. Ca. 30 daa av totalt 34 daa av området består av dyrka jord. Råstoffet er tatt ut og avsluttet.



Råstoffutvinningsområdet R5 i eksisterende kommuneplan er foreslått tilbakeført til LNF.

Kommunestyret vedtok ved 2. gangsbehandling i 2025 flere områder for planvask fra utbyggingsformål til LNF i kommunen utover tilbakeføring av utbyggingsformål på Tjøstheim og Holane beskrevet ovenfor. Totalt utgjør forslag til planvask 325 daa utbyggingsareal til LNF. Områder



som er foreslått planvasket er omtalt i eget vedlegg om planvask, jf. vedlegg 4. Følgende områder berøres av forslag til planvask:

- A. 1/1, 9, Geitaskjer, Næringsvirksomhet (5 daa)
- B. 5/5, Voster, Boligbebyggelse (17 daa)
- C. 10/12, 10/15, 10/16, 10/17 og 10/26, Ravnås, Fritidsbebyggelse (4 daa)
- D. 14/2, Vassbotn, Fritidsbebyggelse (20 daa)
- E. 16/1, Nordmarka, Næringsvirksomhet (20 daa)
- F. 16/327, Tau/utvidelse Comrod, Offentlig eller privat tjenesteyting (8,4 daa)
- G. 30/6, Tjøstheim, Råstoffutvinning (22,3 daa)
- H. 31/2 og 31/27, Tjøstheim, Næringsvirksomhet (2 daa)
- I. 32/10, Strand, Boligbebyggelse (12 daa)
- J. 32/31, Strand, Boligbebyggelse (5 daa)
- K. 44/1, 44/7 og 44/553, Nedre Fjelde, Boligbebyggelse og næringsvirksomhet (næringsvirksomhet er foreslått som offentlig eller privat tjenesteyting (brannstasjon) i kpa forslag) (15,3 daa)
- L. 50/3, Dalen, Fritidsbebyggelse (3 daa)
- M. 63/9, Idse, Fritidsbebyggelse (15 daa)
- N. 64/1, Heng, Fritidsbebyggelse (8,5 daa)
- O. 107/6, Erevikshammaren, Fritidsbebyggelse (17 daa)
- P. 110/1, 110/3, 110/5, 110/6 og 110/11, Neverdalsfjellet, Næringsvirksomhet (16,5 daa)
- Q. 110/1, 110/3, 110/5, 110/6 og 110/11, Syv områder mellom Revsvannet og Refså kai, Fritidsbebyggelse (133,7 daa)

I tillegg har kommunestyret ved ny 2. gangsbehandling i 2026 utført ytterligere planvask ved å ta ut akvakulturlokaliteter i Bueviga, Grønavigneset, Laksaneset, Indre Kjølevigneset, Sør-Hidle, Skeivik, Lerangsvågen, Lysefjord nord for bro og Lysefjord nordøst for Hamn.

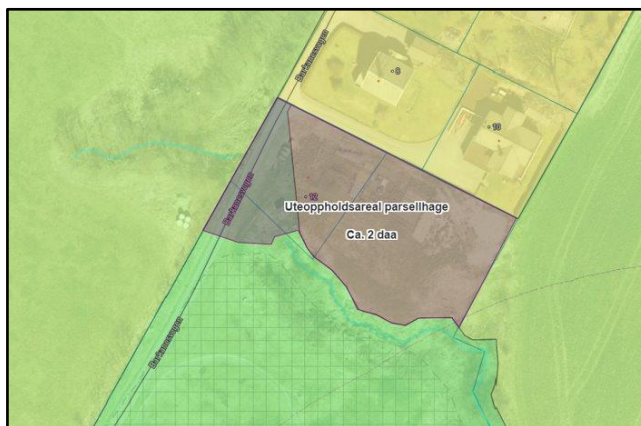
I forbindelse med mekling er ytterligere arealer planvasket fra bolig på 44/7 og næringsbebyggelse på 44/1 til LNF på Nedre Fjelde.

HUNDEPARK PÅ TAU

Det er gitt midlertidig dispensasjon til bruk av området til hundepark for 2 år, og området er tatt i bruk som hundepark iht. dispensasjonen. Endringen av formål medfører krav om konsekvensutredning (KU), iht. forskrift om konsekvensutredning. I planforslaget er det lagt inn forslag om permanent hundepark på Rødlandsmyra på Tau på gnr./bnr. 31/84. Arealendring fra idrettsanlegg til park (hundepark) medfører behov for konsekvensutredning (KU), iht. forskrift om konsekvensutredning, da hundepark medfører fysiske tiltak innenfor parkformålet (gjerde).

PARSELLHAGE BARKA

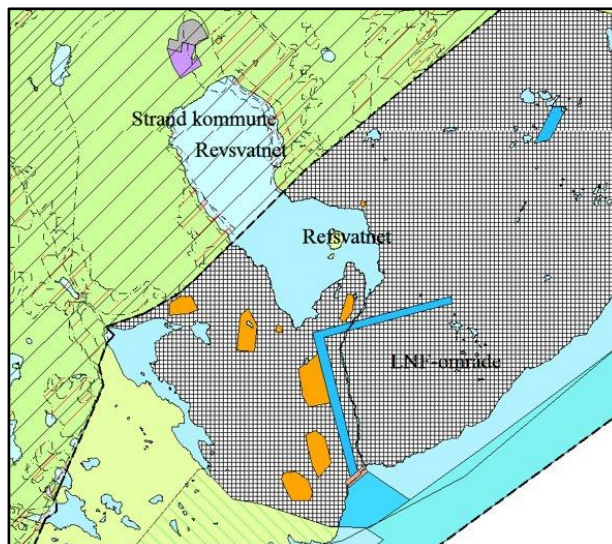
I planforslaget er det lagt inn forslag om permanent parsellhage på Barka på gnr./bnr. 42/9 og 42/142, da konsekvensutredningen viser at området er godt egnet til dette formålet. Arealendring fra LNF og friområde til uteoppholdsareal i kommuneplanens arealdel medfører behov for konsekvensutredning (KU), iht. forskrift om konsekvensutredning, da uteoppholdsareal er et arealformål under bebyggelse og anlegg iht. plan- og bygningsloven § 11-7, pkt. 1. Strand kommune leier ut området til parsellhage til frivillig lag og organisasjon i dag.



Foreslått areal til uteoppholdsareal, parsellhage.

TAUBANE VED LYSEFJORDEN

Taubanen (ervervsformål) sør for Revsvatnet i Lysefjorden, på gnr./bnr. 110/1, 3, 5, 6 og 11, er foreslått tatt ut av planen og erstattet med LNF-formål og hensynssone friluftsliv (likt som tilgrensende formål). Bakgrunnen for forslaget er å ivareta landskapsverdiene, naturverdiene og friluftslivet i Lysefjorden. Forslaget om å ta ut taubanen har vært drøftet med plangruppe som jobber med utkast til regionalplan for Preikestolen og lysefjordområdet, og det er gitt støtte til forslaget. En taubane vil skape et tydelig menneskeskapt inngrep som vil være godt synlig ifra Lysefjorden, og det vil medføre mer aktivitet i området som vil være forstyrrende for natur- og friluftsinnteresser i området.



Taubane i Lysefjorden i eksisterende kommuneplan, gamle Forsand kommune.

JØRPELAND TORG

Jørpeland torg er avsatt som friområde (o-F1) i reguleringsplan, men bestemmelsene angir at o_F1 skal benyttes til torg. Jørpeland torg tegnes som torg i ny kommuneplan i likhet med Tau torg. Det anses ikke behov for konsekvensutredning da endringen anses som en justering i tråd med bestemmelsene.

VELAND KRAFTSTASJON

Veland kraftstasjon på gnr./bnr. 4/25 er lagt inn i plankartet som *Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - energianlegg* med hensynssone høyspenning (H370) over formålet. Eiendommen er godkjent fradelt til formålet og trafostasjonen er etablert. Små nettstasjoner tegnes ikke inn på plankartet i kommuneplanen grunnet størrelsen, kun trafostasjoner.

RÅDHUSGATA (GÅGATE/SHARED SPACE)

Rådhusgaten er tegnet inn med fremtidig formål *Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur* istedenfor bruk av samferdselslinje. Det er knyttet bestemmelser til formålet basert på områdeplan for Jørpeland sentrum. Gågate/shared space starter i Rådhusgaten ved avkjørsel til Rådhuset i nord, og avsluttes ved servicebygget i Vågen i sør. I henhold til områdeplanen skal gaten utformes både etter gående-, syklende- og bilens premisser. Gågate/shared space kan utbygges etappevis.

Endringen av formål er ikke ansett som konsekvensutredelsespliktig etter KU-forskriften da endringen samsvarer med intensjonen i områdeplanen.

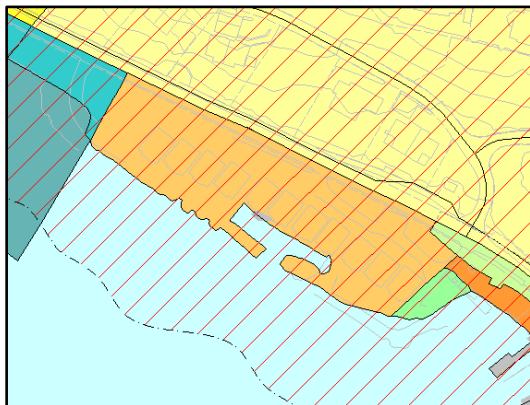


Kartutsnittet viser avgrensning av gågate/shared space i Rådhusgaten.

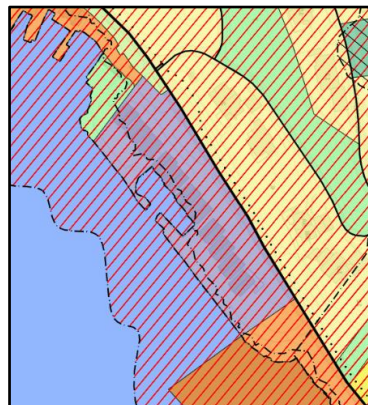
UTLEIEHYTTER SKJÆRSVIKA

Utleiehyttene på gnr./bnr. 53/474 i Skjærsvika er i kommuneplan- og reguleringsplankartet avsatt til fritidsbebyggelse. Reguleringsplanen er ifra 1993 og det har blitt gitt flere dispensasjoner fra reguleringsplanen siden planen ble vedtatt. Saken anses som noe uoversiktlig da den har en lang historikk og mange endringer og dispensasjonsbehandlinger gjennom årenes løp. I bestemmelsene til reguleringsplanen er det angitt at utleiehytter kan oppføres. Det er ikke entydig samsvar mellom arealformålet som er angitt i plankartet og bestemmelsene etter dagens plan- og bygningslov av 2008, og det anses som mer hensiktsmessig å endre formålet til *eksisterende fritids- og turistformål* i ny kommuneplan slik at det er samsvar med intensjonen bak prosjektet, som var utleiehytter. Det var trolig vanlig å avsette utleiehytter til fritidsbebyggelse før ny plan- og bygningslov fra 2008 trådte i kraft. Utleiehytter vil normalt avsettes som fritids- og turistformål. Dersom utleiehytter er beregnet på kommersiell virksomhet som del av eksisterende reiselivsvirksomhet (eksempel hotell), skal de reguleres til nærmere angitt næringsbebyggelse som f.eks. hotell eller overnatting. I tilfellet i Skjærsvika er det kun disse utleiehyttene som leies ut, og det vil da være naturlig å avsette området til fritids- og turistformål.

Formålsendringen anses som en korrigering i samsvar med eksisterende bruk og bestemmelsene, og det anses derfor ikke behov for å konsekvensutrede endret utbyggingsformål etter KU-forskriften.



*Kartutsnitt eksisterende kommuneplan.
Området er avsatt til eksisterende
fritidsbebyggelse.*



*Kartutsnitt ny kommuneplan.
Området er avsatt til eksisterende
fritids- og turistformål.*

SAMFERDSELSTRASÉER

Det er foretatt en oppdatering av samferdselstraseer i samsvar med etablerte traseer der det ikke foreligger reguleringsplaner, eksempel Svtunellen og Ryfast. Eksisterende trasé ved innfallsport til Preikestolområdet er justert iht. eksisterende veg og avsluttes ved bom til parkeringsanlegget og basecamp-området. Ny fremtidig adkomstveg til Preikestolen basecamp er foreslått i plankartet.

LEKEPLASSER OG NÆRMILJØANLEGG (BALLØKKER)

Alle regulerte lekeplasser og balløkker, med unntak av noen private lekeplasser regulert før 2008, er tegnet inn i nytt plankart med formålet uteoppholdsareal med angivelse av eierform, felles privat eller offentlig. De private lekeplassene anses likevel for gjeldende da de er en viktig del av boligfeltets funksjon.

TUNBEBYGGELSE / BOLIGBEBYGGELSE I GRENDENE VS. LNF SPREDT BOLIGBEBYGGELSE

Det ble gjennom fastsettelsen av planprogrammet for kommuneplanens arealdel avklart at kommunen ønsker å legge til rette for nye boliger også i de mindre sentrale delene av kommunen. Det ble blant annet tilføyd et punkt om å legge til rette for tunbebyggelse på 5-10 boliger i disse områdene.

I gjeldende kommuneplan, i områder for LNF-spredd boligbebyggelse, kunne det maksimalt bygges fire boliger per område i planperioden. Hvor mange boliger som har blitt bygget i disse områdene varierer i stor grad fra 0 til 4.

I arealstrategien ble det konkludert med at det var lite hensiktsmessig å videreføre områdene for spredt boligbebyggelse samtidig som det legges til rette for tunbebyggelse. LNF spredt boligbebyggelse er derfor tatt ut av nytt plankart, med unntak på Amdal der et område er lagt inn i planforslaget. Områdene for tunbebyggelse/boligbebyggelse vil i henhold til arealstrategien bli avsatt som *ordinære* boligområder (eksisterende og fremtidig boligbebyggelse) i plankartet, og med krav om detaljreguleringsplan før utbygging. Disse områdene er hovedsakelig lokalisert innenfor dagens områder for spredt boligbebyggelse som fortetting eller utvidelser.

Strategien med å erstatte spredt boligbebyggelse med tunbebyggelse/boligbebyggelse sikrer mer



ordnede forhold blant annet når det gjelder adkomst, vann og avløp, nærhet til bussholdeplasser og trafikk sikkerhet, m.m. Man unngår også å gi *falske forhåpninger* for utbygging ved at det avsettes store områder som i realiteten ikke kan bebygges pga. dyrka jord, naturmangfold, kulturminner, naturfare eller konfliktpotensialet mot landbruksnæringen.

I spredtbygde områder er det viktig å legge til rette for utvikling i bygdene og generasjonsskifter i jordbruket, slik at grunnlaget for bosetting og jordbruksproduksjon sikres. Målet er et bosettingsmønster og tjenestetilbud som gjør det attraktivt å bo i bygdene i ulike livsfaser, særlig når unge skal etablere seg. For å opprettholde norsk matproduksjon, er det viktig å sørge for bosetting i tilknytning til landbruksareal, og som bidrar til at neste generasjon driver jorda videre. Det kan for eksempel gjøres ved å sette av aktuelle områder til spredt boligbebyggelse eller boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel (Kilde: *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027*).

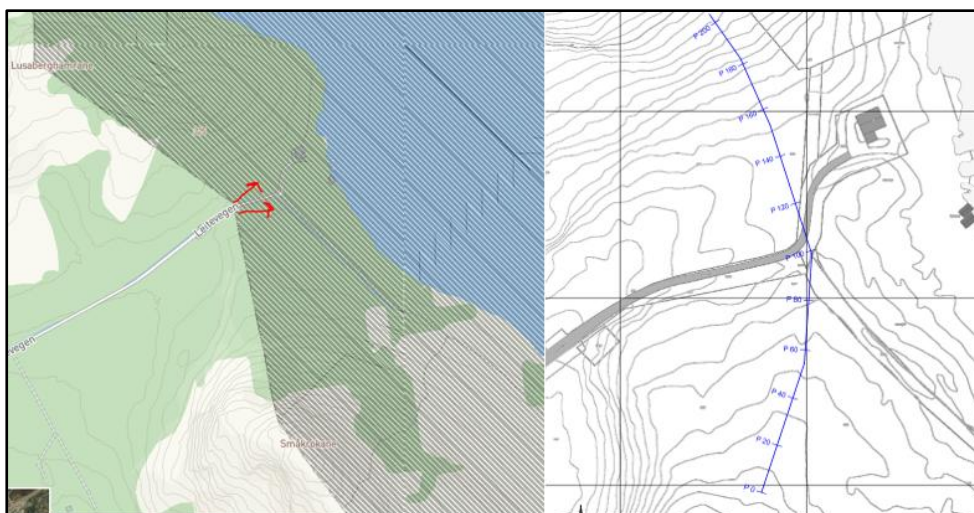
Det er lagt inn forslag til nye områder for boligbebyggelse/tunbebyggelse i plankartet i følgende grender:

Døvik, Fiskå (3 områder), Vervik, Kjølervik, Alsvik, **Amdal**, **Heggheim**, Lynghaug (utvidelse boligfelt), **Idse** og Meling (utvidelse boligfelt). Innenfor noen av områdene er det fradelt boligtomter.

Boligbebyggelse i eksisterende kommuneplan videreføres i ny kommuneplan, **med unntak av områder som er planvasket til LNF.**

NEDSLAGSFELT DRIKKEVANN (H110)

Vann og avløp ønsker på vegne av Strand kommune å etablere parkeringsplass for hytteeiere ved Regnarvatnet da det i dag parkeres ved silhuset/vannkanten. Etablering av parkering er 1 av 4 tiltak som ble foreslått ifm. vurdering av risiko i vannforsyning fra Krokareia vannverk, utført i 2018. Området hvor det foreslås ny parkering har avrenning bort fra Regnarvatnet. Det er utført innmålinger i 2023 for å vise hvor det er høybrekk i terrenget i området ved Leitevegen (mot Regnarvatnet). På bakgrunn av innmålingen er hensynssone H110 justert ca. 50-60 m mot øst som vist i kartutsnittene nedenfor.



Eksisterende hensynssone i kommuneplan fra 2012.

Innmålt høybrekk.

STØYSONE (H210)

Støysone er lagt inn i ny kommuneplan som ny hensynssone. Hensynssone støy er basert på støykategori G (gul) og R (rød), etter veileder om behandling av Støy i arealplanlegging (T-1442). Det er hensiktsmessig å legge støysonen inn i kommuneplanen for å sikre at arealplanlegging utvikler gode bomiljø, fremmer bokvalitet og forebygger at støy gir søvnvansker og helseplager.



Kartutsnittet viser gul og rød støysone. Kilde: Temakart Rogaland.

FARESONE RAS OG SKRED (H310)

Faresone snøskred:

I 2023 er nye aktsomhetskart for snøskred publisert av NVE. Kartene er utviklet av Norges geotekniske institutt (NGI). Disse erstatter aktsomhetskart for snøskred ifra 2010 som ligger til grunn for faresone snøskred i eksisterende kommuneplan. Nye aktsomhetskart angir aktsomhetsområder for snøskred med og uten effekt av skog. Aktsomhetskartene fra 2010 baserte seg på hvilke terreng som er vanlige løseområder for snøskred og en statistisk utløpsmodell basert på et stort utvalg norske snøskred for å estimere hvor langt skredene kan gå. Kartene fra 2010 tok i liten grad hensyn til lokale forhold som:



- Lokalt klima: Det er i enkelte lavtliggende og kystnære deler av Sør-Norge der det sjelden ligger nok snø til at det er fare for snøskred.
- Skog: I enkelte områder i landet står det tett barskog i aktuelle løснеområder for snøskred som vil hindre utløsning av skred.
- Skredbaner: Utløpslengden i aktsomhetskartene fra 2010 representerer ikke alle skredbaner like godt. I en del tilfeller gir dette urealistisk lange utløp, mens det i andre tilfeller gir for korte.

NAKSIN-prosjektet (Nye aktsomhetskart for snøskred i Norge) ble derfor startet med mål om å produsere et nytt aktsomhetskart for snøskred som tok inn noen eller alle disse lokale effektene. NAKSIN er utvikla for å erstatte dagens aktsomhetskart for snøskred for tiltak opp til trygghetsklasse S3 i TEK17 kap. 7. Det vil si bygg som skal stå trygt for et skred med en årlig sannsynlighet på 1/1000. Aktsomhetsområder for tiltak opp til trygghetsklasse S3 danner grunnlag for ny avgrensning av faresone snøskred i nytt plankart. I NAKSIN blir skog brukt til å plukke vekk aktuelle løснеområder for snøskred der skogen er regnet til å være tilstrekkelig tett til å hindre utløsning av skred. Det betyr videre at om en velger å åpne for utbygging basert på NAKSIN-kartene må en forby flatehogst av større areal i disse aktuelle løснеområdene. Skogdata brukt i NAKSIN er basert på SR-16 datasettet fra NIBIO.

Sikkerhetsklasse 1 (S1) og Sikkerhetsklasse 2 (S2) (med og uten skogeffekt) iht. TEK 17: For S1 og S2 tiltak kan en bruke S2-kartene med og uten skogeffekt. Bruk av kartet med skogeffekt forutsetter at en tar grep for å sikre effekten av skog i aktuelle løснеområder. Dette kan være ved privat avtale, vernskogforskrift eller at skogen blir regulert i plan. Skog med betydning for skredfaren ligger inne som eget kartlag på NVE sin nettside - [NVE Aktsomhetskart snøskred](#).

S3 (uten skogeffekt) iht. TEK 17: Aktsomhetkartet for S3 består av en kombinasjon av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og aktsomhetskart uten skog fra 2023.

Aktsomhetskart for snøskred er et nyttig kartgrunnlag for å styre utbygging til trygge områder. Det trengs ikke skredfarevurdering/kartlegging på reguleringsplannivå eller i byggesak dersom tiltak ligger utenfor aktsomhetsområdene.

Faresone snøskred i planforslaget er justert i samsvar med reelle faresonekartlegginger, jf. 8 områder kartlagt av Rambøll i 2018, jf. rapport *Skredkartlegging i Strand, nr. 47-2018*.

Faresone steinsprang:

Faresone steinsprang i plankartet er generert basert på aktsomhetskart for steinsprang utarbeidet i 2009 i regi av NVE. Aktsomhetskart steinsprang dekker skredtypene steinsprang og steinskred, men ikke fjellskred. Aktsomhetskartet fra NVE er landsdekkende og viser områder der en må utvise aktsomhet for steinsprang. Aktsomhetskartet viser potensielle løsne- og utløpsområder, men sier ikke noe om sannsynlighet for steinsprang. Aktsomhetskartet er utarbeidet ved bruk av en høydemodell der det ut fra gitte helninger på fjellsiden defineres løснеområder. For hvert løснеområde beregnes utløpsområdet automatisk. Det er ikke gjort feltarbeid ved utarbeiding av kartet, og effekten av lokale faktorer som f.eks. skog, utførte sikringstiltak o.l. er derfor ikke vurdert. Metodikken er nærmere beskrevet i NGU- rapport 2016.033.

Siden forrige kommuneplanrevisjon har Rømbøll Norge AS på vegne av Strand kommune i 2017 utført skredfarekartlegging på 8 utvalgte områder i Strand kommune, jf. rapport *Skredkartlegging i Strand, nr. 47-2018*. De kartlagte områdene er Døviga, Diket, Kjøllevik, Kvam, Tauvågen, Heiabakkene, Barka-Brekka og Tungland. I skredkartleggingen inngår utarbeidelse av faresonekart i henhold til kravene i byggt teknisk forskrift (TEK 17), som viser faresoner for skred med nominell årlig



sannsynlighet på 1/100, 1/1000 og 1/5000. Sannsynligheten gjelder skred som utgjør fare for tap av menneskeliv og skader på bygg. Skredtypene snø-, sørpe-, stein-, jord- og flomskred er kartlagt i rapporten. Faresonekart har høyere detaljeringsgrad enn aktsomhetskart og erstatter disse i arealplanleggingen for områdene som faresonene dekker.

[Skredkartleggingene i Strand ligger i NVE sitt kartportal - Faresoner for skred i bratt terreng.](#)

Skredfarekartleggingen, sammen med aktsomhetssoner for steinsprang for resten av kommunen, danner ny avgrensning av faresone steinsprang i plankartet og omfatter tiltak opp til trygghetsklasse S3.

Faresone kvikkleire:

Den marine grensen ligger på ca. 40 moh i Strand kommune. Hele kystlinjen, samt flere utbygde arealer som Tau og Jørpeland ligger under marin grense. I april 2024 lanserte NVE et nytt aktsomhetskart for kvikkleire. Aktsomhetskartet viser at det er områder i Strand kommune med potensiell fare for kvikkleireskred.

Basert på innsigelse fra Norges vassdrags og energidirektorat (NVE) og Statsforvalteren til manglende hensyn til fare for områdeskred av kvikkleire, er aktsomhetskart for kvikkleire lansert av NVE lagt til grunn som faresone kvikkleire i kommuneplanens arealdel. Det er også knyttet bestemmelse til faresonen. Kommunen har før 2. gangshøring, etter politisk 2. gangsbehandling, oppdatert KU/ROS vurderingene for arealendringer som ligger innenfor aktsomhetskart for kvikkleire.

Faresone jord- og flomskred:

Basert på faglig råd fra NVE og Statsforvalteren, er også nye aktsomhetskart for jord- og flomskred, lansert av NVE 16.10.2025, lagt til grunn for faresone jord- og flomskred i kommuneplanens arealdel i planforslaget. Det er også knyttet bestemmelse til faresonen, og KU/ROS er oppdatert for arealendringer som ligger innenfor aktsomhetskart for jord- og flomskred lansert av NVE.

Faresone jord- og flomskred i planforslaget er justert i samsvar med reelle faresonekartlegginger, jf. 8 områder kartlagt av Rambøll i 2018, jf. rapport *Skredkartlegging i Strand, nr. 47-2018*.

FARESONE FLOM (H320)

Konsulentselskapet Dr. Øverland og Dr. Blasey har som tidligere nevnt utarbeidet et flomsonekart for Jørpeland basert på arbeidet med flomplanen. På Jørpeland er det flere bekker og mer uoversiktlig enn på Tau, det er også flere bekker som renner gjennom og nær bebyggelse, det er også bratt terreng som gir en utfordring med fart og erosjon ved styrtregn og store nedbørsmengder. Av flere grunner er det valgt å ikke utarbeide flomsonekart for Tau i denne omgang. Det er ikke de store flomutfordringene på Tau som på Jørpeland, det er mer oversiktlig på Tau grunnet færre vassdrag og det er enklere å behandle søknader på Tau ved hjelp av flomplanen iht. tiltakene som er foreslått. Det ligger ikke en faresone flom over hele Tau slik det gjør på Jørpeland i eksisterende kommuneplan fra 2012, og behovet for avklaringer har derfor ikke vært like stort her som på Jørpeland.

I eksisterende kommuneplan ligger hele Jørpeland innenfor hensynssone flomfare. Dette har vært lite hensiktsmessig i forhold til behandling av enkeltsaker. Nytt faresonekart på Jørpeland vil gi et bedre og mer forutsigbart grunnlag for utvikling av boligområdene på Jørpeland for å sikre trygg byggegrunn og vil være et godt verktøy for byggesak.



Flomsonekartet i ny kommuneplan for Jørpeland er utarbeidet basert på 200-års flom (Q200) med klimapåslag. Sonen omfatter sikkerhetsklassene F1 og F2 (20-årsflom og 200-årsflom). For tiltak i sikkerhetsklasse F3 og tiltak etter § 7-2, første ledd, må det alltid foretas en flomfareutredning/-kartlegging, jf. TEK 17.

I tillegg til flomsonekartet for Jørpeland benyttes aktsomhetskart for flom utarbeidet av NVE som grunnlag for utarbeidelse av faresone flom (H320) for resten av kommunen. **I planforslaget siden forrige høring er faresone flom oppdatert iht. nytt aktsomhetskart utgitt av NVE juni 2025.** Det skilles ikke i faresonen for flom i kommuneplanen på hvilke sone som tilhører aktsomhetskart og hvilken sone som er basert på reel faresonekartlegging på Jørpeland. Dette fordi det ikke finnes ulike SOSI-koder for dette, jf. *Nasjonal produktspesifikasjon for fremstilling av arealplankart*. Det er knyttet bestemmelser til faresonen.

Aktsomhetskart for flom fra NVE kan i de fleste tilfeller brukes for å vurdere om tiltak i sikkerhetsklassene F1 og F2 (20-årsflom og 200-årsflom), jf. TEK17 § 7-2 andre ledd, kan være utsatt for flomfare. Dette vil være nyttig som et første vurderingsgrunnlag for å gi en indikasjon på om flomfaren må utredes nærmere. NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

[Her ser du NVE sitt aktsomhetskart for flom.](#)

I tillegg til faresone flom er det også lagt inn faresone stormflo (H320) i ny kommuneplan. Kartlagt stormflo sone er utarbeidet av Kartverket og er tilgjengelig i kartet *Se havnivå i kart*, en karttjeneste for stormflo og havnivåstigning. *Se havnivå i kart* visualiserer områder som kan bli berørt av havnivåstigning og ekstreme vannstands nivåer. Det er tatt høyde for landheving ved utarbeidelse av sonen. Verktøyet er et hjelpemiddel for å identifisere risiko-områder i kystsonen. Tjenesten passer ikke for detaljerte studier og for å ta avgjørelser på detaljnivå. Stormflo i Strand er omtalt i utredningsnotat for klimatilpasning og klimarisiko.

Faresone stormflo er lagt inn i plankartet basert på 200-års stormflo i 2090.

FARESONE HØYSPENNING (H370)

Faresone høyspenning er oppdatert for hele kommunen. Ny trafostasjon på Veland er lagt inn i plankartet med formål, andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - energianlegg, med hensynssone faresone høyspenning over. Nettstasjoner legges ikke inn i kommuneplanens arealdel. Det er foreslått ny bestemmelse til faresone høyspenning, jf. § 8.9.

HENSYNSSONE LANDSKAP (H550)

Geologisk arv

Et geologisk mangfold er helt nødvendig for at vi skal få variasjoner i dyreliv, planteliv, naturformer og kulturlandskap. Iht. Naturmangfoldloven skal det tas hensyn til naturen når kommuneplaner, områdereguleringer og detaljreguleringsplaner utarbeides. Geologisk arv områdene er hentet ifra



Temakart Rogaland. Det er geologisk arv-registreringene ifra 2010 som er lagt inn i plankartet. Registreringene ifra 2023 er ikke kvalitetssikret enda og kan derfor ikke legges til grunn i ny plan. Det er ikke undersøkt om det er flere avsetninger i kommunen som bør avsettes som hensynssone landskap i denne revisjonen, men det er trolig flere områder. Følgende geosteder er lagt inn som hensynssone landskap i plankartet:

- Tau – Bjørheimsvatnet (Fra Tau vest til østre enden av Bjørheimsvatnet)
- Tau – Bjørheimsvatnet (ved Holtavegen sør)
- Leite
- Botne
- Revsvannsmorenen
- Lysefjord munningen

Byggeforbudsgrense til vassdrag

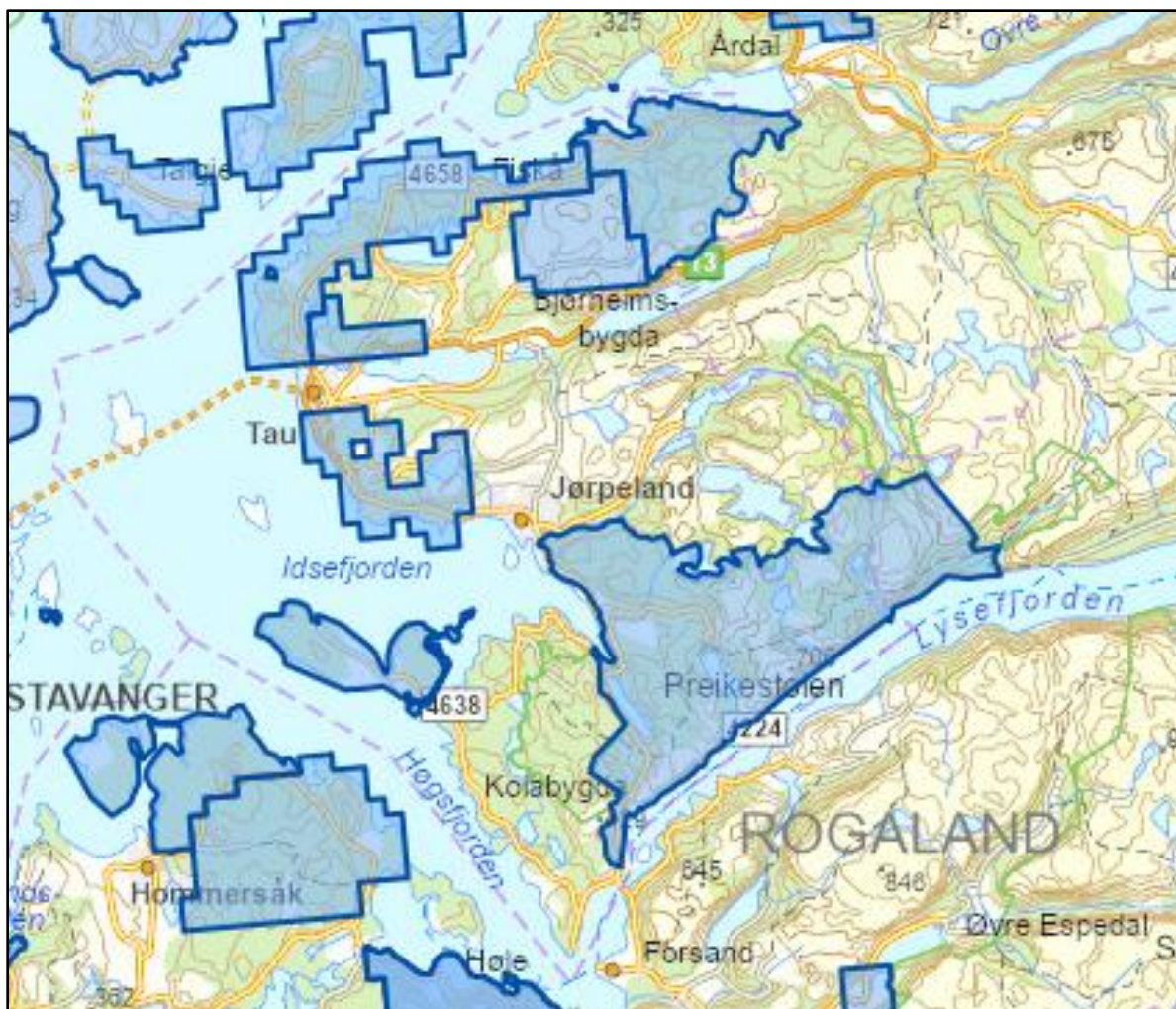
Ved fastsetting av hensynssone landskap med byggeforbudsgrense til vassdrag foreslås det at det settes av 50 meter, 20 meter, eller 10 meter bred hensynssone for utvalgte vassdrag. Se tabell 1, 2, og 3 i *Utredningsnotatet konsekvenser for klimatilpasning og klimarisiko for oversikt over hvilke vassdrag dette gjelder*. Bredden viser til avstanden ut ifra vannkanten til vassdragene. Det foreslås at hensynssone landskap (H550), jf. § 11-8 i plan- og bygningsloven, brukes for å vise til byggeforbudsgrensene til vassdrag i kommuneplanens arealdel 2024-2036.

Forslaget for å avsette enten 50 meter, 20 meter, eller 10 meter bredde med byggeforbudsgrense til et utvalg av vassdrag er basert på vurderinger tatt ut ifra følgende kriterier:

- Vassdragenes kapasitet
- Blågrønnstruktur
- Anadrom laksefisk, elvemusling, og naturmangfold på generelt grunnlag
- Landbruksnæringen
- Press for eksisterende eller mulig fremtidig interesse for fritidsbebyggelse
- Eksisterende bebyggelse

HENSYNSSONE NATURMILJØ (H560)

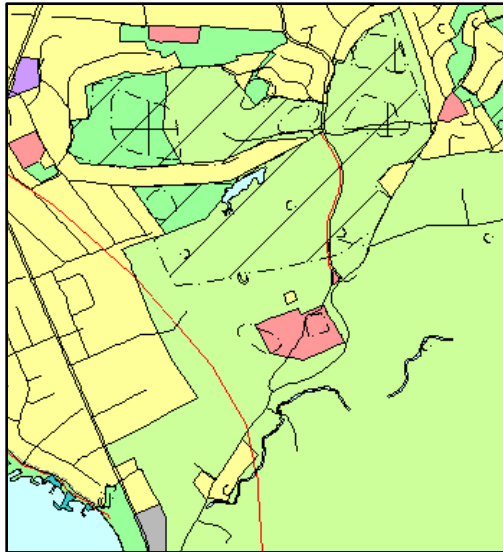
Hensynssone naturmiljø (også kalt *bevaring av naturmiljø* etter SOSI-standard) er oppdatert iht. NiN-kartlegging som er utført i deler av kommunen de siste årene. I deler av Strand der NiN-kartlegging ikke er utført, danner naturtyper registrert etter DN-håndbok 13 og DN-håndbok 19 grunnlag for hensynssone naturmiljø, samt registrerte anadrome vassdrag og vassdrag med elvemusling. Hensynssonekartet er basert på temakartene i utredningsnotat naturmangfold i Strand. Det er valgt å ikke å ta med naturtypene med C-verdi etter kartleggingsmetodikk DN-håndbok 13 da de kun har lokal verdi. Hensynssone bevaring naturmiljø gjenspeiler natur av nasjonal verdi som er viktig å ivareta. Strand kommune har ansvar for å ivareta sårbare og verdifulle naturtyper, samt rødlistearter. Hensynssone naturmiljø sikrer ikke alle rødlistearter i kommunen. Rødlistearter er likevel sikret gjennom Naturmangfoldloven, og må ivaretas i reguleringsplaner og i byggesak.



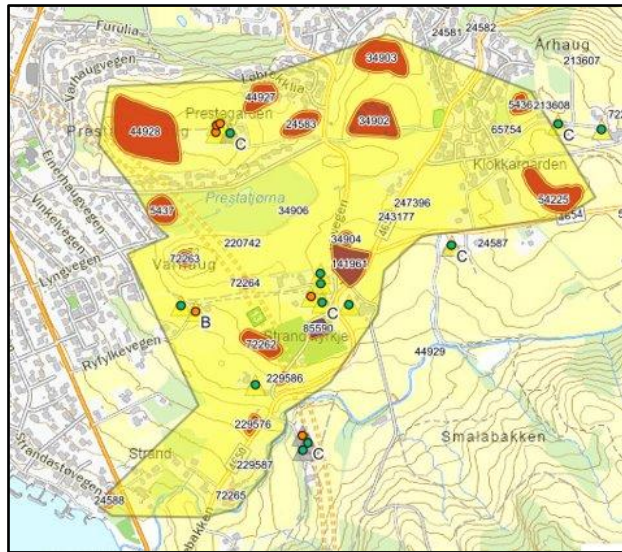
Dekningskart over områder i Strand som er NiN- kartlagt etter Miljødirektoratet sin kartleggingsmetode for natur i Norge. Type- og beskrivelsessystemet Natur i Norge (NiN) er benyttet for å dokumentere det faglige innholdet. Hver lokalitet er gitt en økologisk kvalitet, basert på tilstand og naturmangfold.

HENSYNSSONE BEVARING KULTURMILJØ (H570)

Alle hensynssonene for bevaring av kulturminner og kulturmiljø i eksisterende kommuneplan foreslås videreført i ny plan, med unntak av hensynssone på Tau/Strand som utvides i samsvar med avgrensning av kulturmiljø av regional interesse, jf. *Temakart Rogaland*.



Kartutsnitt eksisterende kommuneplan med hensynssone kulturmiljø og hensynssone kulturminner på Strand (Tau). Andre gjeldende hensynssoner i området vises ikke i kartet.



Gult område indikerer kulturmiljø av regional interesse, jf. Temakart Rogaland. Brun farge viser automatisk freda kulturminner. Prikkene viser registrerte SEFRAC-bygninger.

I tillegg er det lagt inn hensynssone bevaring kulturmiljø på følgende nye områder iht. anbefalinger i temaplan for kulturminne og kulturmiljø 2018 – 2022:

- Tou mølle
- Ferjekai Tau («gamlekaien»)
- Ferjekai Alsvik
- Kraftstasjonen Dalen
- Breidablikk
- Mølleparken
- Kvernhusene på Tau (gamle Tou mølle)

Det er knyttet bestemmelser og retningslinjer til hensynssonen.

BÅNDELEGGINGSSONE NATURVERN (H720)

Hesten naturreservat ble utvidet i 2019 og 2023. Med utvidelsene har naturreservatet et totalareal på omtrent 11 325 dekar. Nag naturreservat ble opprettet, basert på frivillig barskogvern, i 2022 og har totalareal på omtrent 155 dekar. Nag naturreservat og utvidelsen av Hesten naturreservat er lagt inn som båndleggingssone naturvern i ny plan.

Det er i Strand kommune startet opp en verneprosess med frivillig barskogvern initiert av grunneierne i Grimsli, Nagastølen, Heiahornet, Småsildalen, og deler av Selemork. Det er ikke tatt noen avgjørelser i denne prosessen fra grunneierne per dags dato.

Det er også startet opp en verneprosess etter naturmangfoldloven for frivillig vern av skog ved Ulvaskog. Foreslått verneområde omfatter ca. 3931 daa.



BESTEMMELSESMRÅDE (#1-14)

Bestemmelsesområder knyttes til pbl. § 11-9, pkt. 2 angående innholdet i utbyggingsavtaler, jf. § 17-2, og § 11-10 ang. bestemmelse til formål. Bestemmelsesområder er avgrenset med stiplet strek i ytterkant av gjeldende bestemmelsesområder i plankartet.

Bestemmelsesområder viser de geografiske avgrensingene på plankartet som følger virkeområde for anleggsbidragsordningen innenfor virkeområdene Nordmarka, Tau, Tuåna-Solbak, Jørpeland og Tunland. Bestemmelsesområder viser virkeområdene for kommuneplanens rekkefølgebestemmelser til overordnet infrastruktur. Rekkefølgebestemmelsene gir kommunen hjemmel til å inngå utbyggingsavtaler.

Basert på planprogrammet er det sett nærmere på om noen områder ikke bør fortettes da de har kvaliteter som tilsier at området bør opprettholdes med dagens struktur. Det er foreslått bruk av bestemmelsesområde for deler av boligområder som har en tydelig struktur i bebyggelsen eller andre kvaliteter som tilsier at «eplehagefortetting» ikke bør forekomme i disse områdene. Erstatningsbygg, tilbygg, påbygg og uthus, skal ikke bryte vesentlig med øvrig bebyggelse innenfor bestemmelsesområde med hensyn til plassering, høyde og utforming.

Det er foreslått bruk av bestemmelsesområde på deler av bebyggelse i følgende områder for å sikre strukturen og kvaliteten i boligområdene:

Jørpeland:

- Nedre Vollgate (2 områder)
- Fiolvegen
- Anemonevegen
- Fra Røslungvegen til Linneavegen langs Førlandsringen

Tau:

- Strandahagen
- Område mellom Lyngvegen, Prestetjørnvegen, Eikevegen og Vinkelvegen
- Fjordtunvegen

Foreslått bestemmelsesområder (#15) på godkjente boliger i LNF som anses som LNF spredt boligbebyggelse etter vurdering i samsvar med KDDs veileder, jf. liste i vedlegg 1 til bestemmelsene.

OPPFØLGING BOLIGSOSIAL LOV

Kommuneplanens arealdel omfatter tiltak som ivaretar boligsosiale behov i tråd med boligsosial lov. Blant annet er det knyttet bestemmelser til bruk av utbyggingsavtaler som skal sikre at det ved forhandling av utbyggingsavtaler vurderes virkemidler for å ivareta boligsosiale formål.

Boligpolitiske forhold sikres også gjennom bestemmelsene ved at det forutsettes inngåelse av utbyggingsavtale dersom kommunen vil stille krav om antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til bygningers utforming og/eller at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris, jf. pbl. § 17-3, andre avsnitt.

Det er også foreslått bestemmelser til universell utforming som sikrer at det etableres boliger på markedet som ivaretar boligsosiale forhold ved nedsatt funksjonsevne. Foreslått bestemmelse om universell utforming inneholder følgende punkter:



- Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planlegging og ved gjennomføring av tiltak. I alle reguleringsplaner skal minst 50 % av nye småhus, herunder eneboliger, tomannsboliger og firemannsboliger, rekkehus og kjedehus, være tilgjengelige boliger i samsvar med teknisk forskrift. Reguleringsplanen skal vise hvilke boliger som tilfredsstiller kravene til tilgjengelig boenhet.
- Innenfor områdene nevnt i § 2.2 bokstav a skal alle leiligheter over 60 m2 BRA være universelt utformet. Dette gjelder også alle fellesområder.
- Nye boenheter bør ikke være mindre enn 40 m2 BRA. Studentboliger, ungdomsboliger og boliger med fellesløsninger er unntatt.
- I nye leilighetsbygg skal minimum 25 % av boligene være mellom 40-60 m2 BRA.
- I reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt internt i planområdet og til omkringliggende områder.
- I friområder og for turveier skal prinsippet om å ha ulike tilbud til forskjellige behov tilstrebes, framfor å oppfylle universell utforming i alle områder. Hensyn til natur- og landskapskvaliteter skal ivaretas.
- Nye leilighetsprosjekt med over 10 boenheter bør inneholde fellesrom som gjesterom, hobbyrom/verksted, fellesstue, etc.

Boligsosiale forhold kan også sikres gjennom fortetting i sentrumsområder på Jørpeland og Tau, samt i nærhet til kollektivakse. Dette kan bidra til flere leilighetsbygg og bofellesskap i og nært sentrum. Sentrumsfunksjoner, offentlige tjenestetilbud og andre publikumsrettede tilbud vil da bli lettere tilgjengelig for flere.

Viser ellers til vedtatt *Boligsosial handlingsplan Strand kommune 2022-2026* godkjent av kommunestyret 23.02.22 i KOM sak 05/22. Boligsosial handlingsplan tar utgangspunkt i nasjonale føringer i ny strategi for boligpolitikken og utfordringene på det boligsosiale feltet i Strand kommune. Formålet med boligsosial handlingsplan er å planlegge hvordan Strand kommune gjennom målrettede tiltak kan legge til rette for godt boligsosialt arbeid og god utnyttelse av virkemidler og ressurser. Det er et politisk mål at alle i Norge skal bo trygt og godt og ingen skal være bostedsløse.

NYE PLANBEHOV

Nye planbehov omfatter også arealbehov, men det er på nåværende tidspunkt ikke tilstrekkelig informasjon til å ta stilling til utstrekning av arealformålene. Det er behov for videre planlegging. I dette kapitlet omtales bruk av pbl. § 11-8 bokstav d) og e) for å sikre gjennomføring av prosesser for å løse fremtidig arealbehov. Nedenfor beskrives sonene og hvilke områder de skal gjelde for.

PBL § 11-8 BOKSTAV D) SONE FOR BÅNDLEGGING I PÅVENTE AV VEDTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN ELLER ANDRE LOVER, ELLER SOM ER BÅNDLAGT ETTER SLIKT RETTSGRUNNLAG, MED ANGIVELSE AV FORMÅLET

Denne type sone har to forskjellige rettslige og praktiske funksjoner:



- Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover. Eller
- Sone som er båndlagt ved vedtak etter andre lover, med angivelse av formålet.

Det er klar forskjell på om området gjennom vedtaket av arealdelen blir båndlagt midlertidig med tanke på videre planlegging, og om et område allerede er sikret gjennom reguleringsplan etter plan- og bygningsloven eller annet lovverk. Områder som skal vernes eller båndlegges til annet formål, skal bare tas inn i kommuneplanens arealdel dersom det er stor grad av sikkerhet for at formålet med båndleggingen blir gjennomført. Hensynssone for midlertidig båndlegging forutsetter oppfølging gjennom reguleringsplan eller eventuelt vedtak etter andre lover for å gjennomføre arealbruk og tiltak.

Nedenfor beskrives behovet for utvidelse av Strand kyrkjegard, som omfattes av den første båndleggingssonen, dvs. i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven.

Områderegulering utvidelse Strand kyrkjegard:

Strand kyrkjelege fellesråd utarbeidet i 2022 en gravplassmelding for Strand kommune. Gravplassmeldingen gir en oppdatert status over ledig gravkapasitet og prognose for antall gravlegginger og behov for nye graver ved den enkelte gravplass for planperioden 2022-2031. Tallgrunnlaget er basert på historikk for antall døde i siste 10-årsperiode og prognose fra SSB om befolkningsutvikling og forventet antall døde i 2030. Konklusjonen i gravplassmeldingen er at det er behov for utvidelse av Strand kyrkjegard. Gravplassmeldingen er vedlagt i kommuneplansaken.

Strand kyrkjelege fellesråd er med hjemmel i gravplassloven gravplassmyndighet i Strand kommune. Det innebærer forvaltningsoppgaver som tildeling av grav, ansvarlig for gravregister, festeregister, fakturering av festeutgifter og saksbehandling etter gravplassloven og gravplassforskriften. I Strand kommune blir den praktiske gravplassdriften ivaretatt av kommunen. I medhold av gravplassforskriften skal kommunen sørge for at det er tilstrekkelig areal til gravplass og skal selv, i samråd med gravplassmyndigheten, regulere slikt areal iht. kapittel 12 i plan- og bygningsloven.

Strand kyrkjelege fellesråd foreslår at utvidelsen av Strand kyrkjegard først og fremst skal gi nye kistegraver, men det bør også tilrettelegges for urnegraver og en navnet minnelund. Videre er det behov for tilrettelagte graver for et mindre muslimsk gravfelt. Det er også behov for å sette av areal til driftsbygg og driftsplass. Denne funksjonen er tenkt plassert i område D i kartet under. Det må vektlegges å få en funksjonell infrastruktur med tjenlig adkomst / interne veier, opplegg for drenering og avløp og framføring av el-opplegg for belysning og strømuttak til tineapparater m.m. Arealenes yttergrense skal innrammes med gjerde/mur.

Asplan viak har på vegne av Strand kyrkjelege fellesråd foretatt en arealvurdering i forbindelse med behov for utvidelse av kyrkjegarden. Arealvurderingen er vedlagt i kommuneplansaken. Basert på arealvurderingen anbefaler Strand kyrkjelege fellesråd at alle områdene (A-E) i kartet til høyre avsettes til gravplassformål, men at bare område D og område C opparbeides i denne omgang. Arealbehovet vil i noen grad være avhengig av hvordan kremasjonsandelen utvikler seg, og om en vil benytte seg av nye gravformer som



Det er foretatt en arealvurdering for utvidelse av Strand kyrkjegard innenfor områdene A – E.

navnet minnelund. Fellesrådet ønsker at nye opparbeidede graver minimum bør ha kapasitet til et 30 års perspektiv.

Kommunedirektøren foreslår bruk av pbl. § 11-8 bokstav d) *Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet* med

avgrensning som vist i plankartet. Området er utvidet mot nordvest for å gi mulighet for å etablere bedre gangforbindelser fra Strand kyrkjegard til bebyggelsen på Tau innenfor sonen. Det er ikke tenkt at hele området innenfor avgrensningen skal benyttes som fremtidig gravplass. Strand kommune igangsetter arbeid med forprosjekt og reguleringsplan for utvidelse av Strand kyrkjegard i 2024, jf. KOM vedtak 74/23.



Rød strek markerer forslag til avgrensning av sone for båndlegging i påvente av vedtak etter pbl. § 11-8 bokstav d) i ny kommuneplan.

PBL § 11-8 BOKSTAV E) SONE MED KRAV OM FELLES PLANLEGGING FOR FLERE EIENDOMMER, HERUNDER MED SÆRLIGE SAMARBEIDS- ELLER EIERFORMER, SAMT OMFORMING OG FORNYELSE

Dette er en type hensynssone, som først og fremst skal sikre gjennomføring for ulike områder, der en har behov for et utvidet sett av virkemidler for å sikre ønsket utvikling. Selv om hensynssonen i seg selv ikke gir klare føringer for arealbruken, fokuseres det på organisering og bruk av verktøy som sikrer prosessene. Gjennomføringszone foreslås for områdene beskrevet nedenfor.

Mulighetsstudie Vågen – Grøtnes:

Strand kommune har gjennomført en prosess med å se muligheter for hvordan området Vågen - Grøtnes bør videreutvikles for å bli mest mulig attraktivt for innbyggerne, næringsliv og reiseliv. Det skal spesielt legges til rette for næring, reiseliv og boligutvikling. Intensjonen er å utvikle nye arbeidsplasser og vekst samtidig som viktige kvaliteter for byen og befolkning ivaretas. Det er viktig for Strand kommune å ivareta nyere tids kulturminner i arbeidet. Vågen - Grøtnes utgjør en stor del av Jørpeland by, og det er behov for felles planlegging for delområder innenfor dette store området. Området har stor historisk verdi og nærheten til sjøen og sentrum gjør at området er en svært attraktiv del av byen. Det har vært viktig å kartlegge kvaliteter og muligheter som finnes i området i nært samarbeid med grunneiere og innbyggere. Arbeidet med mulighetsstudiet og revisjon av kommuneplanens arealdel har gått parallelt. Det er derfor foreslått bruk av pbl. § 11-8 bokstav e) *Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer, samt omforming og fornyelse*, for området som inngår i mulighetsstudien, i plankartet til kommuneplanens arealdel. Mulighetsstudien er et idégrunnlag for senere beslutninger og eventuell omregulering.

Kommunestyret sluttbehandlet *Mulighetsstudiet Vågen – Grøtnes* i sak 52/24 i møte 13. juni 2024 og vedtok følgende:

1. Strand kommune ser verdien av arbeidet som er gjort med mulighetsstudien. Dette er et viktig kunnskapsgrunnlag for videre utvikling av området.



2. *Arealstrategien skal være førende for videre plan- og byggesaksarbeid i området. Arealstrategien kobles til kommuneplanen med egen bestemmelse. Området kan reguleres i mindre delområder, forutsatt at den vedtatte arealstrategien for området legges til grunn for planleggingen. Kulturminner innenfor Stålverksområdet skal sikres/innarbeides i reguleringsplanene.*
3. *Formingsveileder for Vågen - Grøtnes skal være retningsgivende for utforming i området.*

[Mer informasjon om mulighetsstudien finner du her.](#)

Felles planlegging av område ved innfallsporten til Preikestolen:

I planprosessen har vi mottatt flere gode innspill om videreutvikling av innfallsporten til Preikestolen ifra Stiftelsen Preikestolen og privat reiselivsaktør ved Preikestolen BaseCamp.

Her kan du lese mer om innspillene.

I henhold til planprogrammet og reiselivsplanen er det behov for økt overnattingskapasitet og aktiviteter rettet mot turisme i kommunen, og innspillene kan bidra til å nå disse målene. Utfyllende informasjon om hva innspillene innebærer fremgår i innsendt innspill. Basert på konsekvensutredningen anbefales det å se på utviklingen av området i en helhet da det er flere aktører som har utviklingsbehov i området. Samtidig er det viktige nasjonale naturmangfold- og friluftsinnteresser i området som må ivaretas. Det er også behov for tiltak for å tilrettelegge for beredskap med helikopter og redningsbase i området grunnet trafikk til en av Norges største turistattraksjoner, Preikestolen. Det er også andre hensyn som landskap, vannmiljø, mobilitet, infrastruktur og eksisterende fritidseiendommer m.m., som skal ivaretas i området. Det foreslås bruk av pbl. § 11-8 bokstav e) *Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer, samt omforming og fornyelse* for et større område ved innfallsporten til Preikestolen.

I forbindelse med kommuneplanrevisjonen har innspill i gjeldende område blitt konsekvensutredet. Det er foreslått retningslinjer for hva som kan tillates av tiltak i ny områdeplan. Retningslinjene gir føringer for arbeidet med ny områdeplan, men er ikke juridisk bindende. Endelig vurdering av tiltak og formålsavgrensning avklares gjennom områderegulering.

Parallelt med kommuneplanrevisjonen pågår et regionalt arbeid med *Regionalplan for Preikestolen og Lysefjordområdet*. Regionalplanen skal etter fremdriftsplanen vedtas i slutten av 2024.

NYE AREALBEHOV / VEDTAK I KOMMUNESTYRET 29.04.2025 I SAK 02/25 (2. GANGSBEHANDLING) OG 06.05.2026 I SAK 49/26 (NY 2. GANGSBEHANDLING)

Arealendringer i kommuneplanens arealdel etter 1. gangshøring er utført iht. vedlegg 35 Vedtaksliste fra kommunestyremøte H, FrP, Krf, V - 29.04.2025.

Arealendringer i kommuneplanens arealdel etter 2. gangshøring er utført iht. KOM-vedtak 49/26, 06.05.2026.

PLANKART OG TEMAKART

De strategiske elementene og føringer i denne arealdelen framkommer i kartillustrasjonene i arealstrategien, og i utredningsnotatene til planarbeidet. Plankart og temakart er utarbeidet basert på planprogrammet til kommuneplanens arealdel, kunnskapsgrunnlag og medvirkningsprosesser.



PLANKART

Plankartet som er utarbeidet gjelder for hele kommunen og viser hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealene. Plankartet er utformet entydig, og det går fram av tegnforklaringen og de tilhørende bestemmelsene hvilke arealformål områdene kan brukes til, og hvilke hensynssoner, restriksjoner og krav som gjelder. Plankartet viser hovedtrekkene i arealbruken og de arealformålene og hensynssonene som fastlegges i planen. Alle arealer er angitt med arealformål, mens hensynssoner er angitt etter behov.

I kartet vises arealformål, hensynssoner, linjer og punkt i tråd med nasjonal kartforskrift. I noen områder angis det flere hensynssoner for samme areal. Det er utarbeidet temakart som viser hvilke hensyn og interesser som skal ivaretas for noen arealer og tema. Hensynssonene er juridisk bindende. Hensynssoner består blant annet av faresoner, sikringssoner, gjennomføringssoner og båndleggingssoner.

Tilgang og bruk av digitalt plankart og temakart

Arealdelen har en tilhørende digital karttjeneste der plankart og temakart vises.

[Her får du tilgang til digitalt plankart og temakart \(kommunekart.com\).](http://kommunekart.com)

Bruksanvisning karttjeneste:

Den nye karttjenesten er en samling av flere karttyper. Om man velger kartlag får man opp disse på høyre side av skjermen (Under Alle kartlag). Karttjenestene er som standard skrudd på mens alle kartlagene er skrudd av. For å skru på et kartlag åpnes først karttjenesten ved å klikke på den, deretter velges den eller de kartlagene som man ønsker å vise. Når man har valgt en eller flere karttyper kan den bytte over til «Aktive kartlag» for å se hvilke som er skrudd på. Her kan man skru dem av eller endre gjennomsiktigheten.

Tegne i kartet: Ved å gå på Meny og velge Tegn i kart har du tilgang til enkle tegneverktøy. Her kan du også lagre til kml fil som du kan dele med andre som skal se det du har tegnet.

Tegnforklaring: Denne skrur du på ved å trykke på Meny – Tegnforklaring

Vise informasjon om kartobjekter: Til noen kartobjekter er det knyttet til informasjon. For å få opp denne trykker du bare på kartobjektet. I menyen til høyre får du opp Kartlagsinfo for valgt punkt. Her kan du klikke deg ned å finne informasjon om objektet og vise det i kartet.

Se planregisteret: Velg en planbase og klikk i kartet på det stedet du ønsker å se informasjon. I menyen til høyre får du opp Kartlagsinfo for valgt punkt. Her kan du klikke deg ned og finne planregister (Planarkiv). Klikk på denne og så er du inne i planregisteret.

Dele kartet med andre: Det er mange karttyper i kartet og det kan være vanskelig å forklare andre hvilke baser som skal skrur på for å vise en bestemt ting. Det man kan gjøre da er å dele en lenke med dem. For å gjøre dette skrur du på de karttypene du ønsker å vise og zoomer inn til der du ønsker at de skal se. Du kan også gjøre påtegninger. Deretter går du på Meny – Del kart – og velger vis URL (svart symbol med en lenke). Kopier lenken som dukker opp og send den til den du ønsker skal se kartet. (Eventuelle påtegninger vil kun være tilgjengelige i ett år).

I ny arealdel har alle arealfelt i kommuneplanen et arealformålsnavn, kalt feltnavn i reguleringsplaner eller områdenavn i kommuneplan, med egen bokstavkode. Kartforskriften sier at nasjonale bokstavkoder skal brukes som områdenavn i plankartet. Områdenavnet knyttes til arealflaten i kartet, gjerne med løpenr. i tillegg til bokstavene. I bestemmelsene skal det vises til områdenavn



dersom det skal knyttes bestemmelser til en spesiell arealflate. I plankartet vises områdenavn med bokstavkode for områder det er knyttet bestemmelser til.

TEMAKART HOVEDNETT GANGE OG SYKKEL

Å legge til rette for gående, syklende og kollektivtransport gir en rekke gevinster både for samfunnet og for enkeltmennesket. Når flere går, blir bruken av bil redusert. Det bidrar til mer miljøvennlig transport, mindre støy, bedre luft, bedre plass og færre trafikkulykker og skader. Flere myke trafikanter gir bedre folkehelse, mindre sykefravær og bidrar til mer levende, trygge og bærekraftige nærmiljø. For den enkelte kan det gi bedre helse.

Hovednett inkl. sekundærnett for gange og sykkel er vist i eget temakart. Temakartet er ikke juridisk bindende, men anses som førende for videre reguleringsarbeid og gjennomføring av tiltak. For å tydeliggjøre hva som er hovednett og hva som er sekundærnett er det valgt å illustrere dette i temakart *Hovednett gange og sykkel*. Hovednett og sekundærnett tar utgangspunkt i plan for grønn mobilitet og trafikksikkerhet, men det er også gjort en administrativ vurdering i kommuneplanprosessen, og det er innhentet kunnskap om temaene i temakartet i medvirkningsprosess med innbyggere og gjennom dialog med Kolumbus. For å øke andelen gående og syklende er det mest ideelt å tilby egne trafikkarealer for gående og for syklende. Dette krever store investeringer og er ikke prioritert å gjøre i Strand i denne planperioden. Derfor omfatter temakartet sammenslått nett for både gange og sykkel. Kriterier for primær- og sekundærnett samt snarveg beskrives nedenfor.

Primærnett:

- Ligger langs hoved- eller samleveg
- Viktige og mye brukte forbindelser til skole, idrettsanlegg, sentrumsområder, kollektivtransport, boligområder og arbeidsplasser. Viktig sosial infrastruktur.
- Godt egnet for gange og sykling, og i utgangspunktet med eget trafikkareal for myke trafikanter
- Kryssing av andre veger bør være løst med tilrettelagt kryssing
- Strekningene oppleves som trafikksikker for brukerne
- Strekningene er belyst
- Vintervedlikehold utføres

Sekundærnett:

- Ligger i all hovedsak langs adkomstveg, men kan i noen tilfeller ligge langs samleveg
- Kan være selvstendig trasé kun for myke trafikanter som ikke ligger langs bilveg
- Binder sammen primærnettet og danner et mer finmasket nett for gående og syklende
- Relativt mye trafikkerte veger, men med mindre trafikk enn primærnettet
- Mye brukte turveger, viktige for tettstedene i kommunen
- Forbindelser til viktige og mye brukte turområder
- Forholdene er lagt godt til rette for gående og syklende, men det kan være strekninger med blandet trafikk
- Strekningene bør være belyste
- Vintervedlikehold utføres

Snarveg:



- Viktige snarveger som knytter primær- og sekundærnett sammen
- Ofte brukt som skoleveg eller kortere veg til bussforbindelse
- Snarvegene ligger uavhengig av bilvegene
- Ligger oftest gjennom grøntområder eller utenfor opparbeidede områder
- Enkel standard, noen ganger bare et tråkk
- Sporadisk belysning vil øke trygghetsfølelsen for brukere av snarvegen, spesielt for unge brukere av snarvegen.
- Standarden holdes enkel for å gi en annen opplevelse for brukere av snarvegen

Område for plassering av fremtidige bysykkelbaser og målpunkter for sentrumsnære turmål er angitt i temakart for hovednett gange og sykkel. Det er fokusert på å plassere bysykkelbaser i boligområder og nær målpunkter som kan bidra til å erstatte en kjøretur med bil for å utføre dagligdagse gjøremål. Det er ikke vektlagt turismesatsing ved plassering av bysykkelbasene langt utenfor sentrumsområdene i planperioden, med unntak av Solbakk som er et viktig kollektivknutepunkt.

[Her får du tilgang til digitalt temakart hovednett gange og sykkel inkl. bysykkelbaser og snarveger \(kommunekart.com\).](https://kommunekart.com)

TEMAKART BUSSTRASÉ

Eksisterende og fremtidig busstrasé er lagt inn i eget temakart. Temakart busstrasé er ikke juridisk bindende, men anses som førende for videre reguleringsarbeid og gjennomføring av tiltak.

Lokalisering av bussdepot for Kolumbus sine busser er ikke avklart i kommuneplanens arealdel for planperioden **2026 – 2038**. Plassering av bussdepot vil blant annet være et tema i forbindelse med arbeidet med mulighetsstudiet Vågen – Grøtnes.

[Her får du tilgang til digitalt temakart hovednett busstrasé \(kommunekart.com\).](https://kommunekart.com)

NYE PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanens bestemmelser supplerer plan- og bygningsloven og særlovene med forskrifter, og er et virkemiddel for å gi lokalt tilpassede utviklingsrammer. Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanen finnes i eget plandokument.

Bestemmelsene er juridisk bindende. Retningslinjene er veiledende.

I arbeidet med ny kommuneplan er fire sett med bestemmelser og retningslinjer vurdert og harmonisert; bestemmelser fra 2 kommuneplaner og 2 kommunedelplaner. Inndelingen av arealformål og type hensynssoner er i hovedsak i samme rekkefølge som i kartforskriften og i tegnforklaringen i plankartet. Samme rekkefølge vil også gjelde for bestemmelser og retningslinjer. Det er en målsetting å gjøre de oppdaterte bestemmelsene tydelige å forstå og bruke i plan- og byggesaksbehandlingen. Det er et mål å beholde og supplere med generelle bestemmelser for hele kommunen, men unngå detaljer for enkeltområder der konkrete bestemmelser bør fastsettes i reguleringsplan. Unntak for dette er vilkår ved endring av arealformål for enkeltområder, der vilkåret framgår av bestemmelsene.



Nedenfor følger en drøfting og beskrivelse av hvilke endringer som foreslås i nye bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanen. Kapittel 1 inneholder generelle og tematiske bestemmelser og retningslinjer, kapittel 2 bestemmelser til arealformål, og kapittel 3 bestemmelser til hensynsoner. Mange tema er løftet og forankret i ny arealdel både på strategisk nivå og mer detaljert. I arbeidet er alle gjeldende bestemmelser gjennomgått og vurdert på nytt. Noen bestemmelser som er overflødige fordi de gjengir lov, forskrift eller er en saksbehandlingsregel er fjernet. Det er også gjort redaksjonelle endringer, og det er gitt nye bestemmelser og retningslinjer basert på erfaringer om behov for bedre styringsverktøy, samt for å sikre at nye nasjonale og regionale føringer ivaretas i planleggingen. I det følgende omtales de viktigste endringene som er gjort i planen.

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Det er foretatt oppdatering av eksisterende bestemmelser i lys av nye nasjonale- og regionale føringer og lovverk.

Bestemmelser og retningslinjer om plankrav, forhold til eldre reguleringsplaner og kvalitetskrav til reguleringsplan:

Et viktig prinsipp bak gjeldende kommuneplan er at det ikke kan utføres arbeid eller tiltak i områdene avsatt til *Bebyggelse og anlegg, Samferdsel og teknisk infrastruktur og Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone*, før det er utarbeidet reguleringsplan. Dette blir gjerne omtalt som det generelle reguleringsplankravet i kommuneplanen. Etter Kommunedirektørens syn er dette et prinsipp som i hovedsak bør videreføres. At utbygging skal skje i tråd med helhetlig planlegging er for øvrig også i tråd med helt sentrale hensyn bak plan- og bygningslovgivningen og fremhevet i lovens formålsbestemmelse. Basert på kommunens erfaring med det generelle reguleringsplankravet ved saksbehandling av enkeltsaker, vurderes det samtidig å være behov for en mindre oppmykning av plankravet. Hensikten med dette er at det generelle kravet om regulering i mindre grad skal ramme tiltak der hensyn til helhetlig planlegging ikke slår inn med styrke.

Gjeldene kommuneplan opererer videre med et prinsipp om at eldre reguleringsplaner har forrang foran kommuneplanen dersom planene opererer med samme arealbruk. Slik Kommunedirektøren ser det er det her behov for å modifisere dagens ordning med en endret forrangsbestemmelse som er mer i tråd med lovens normalordning. Kommunedirektøren henviser i den forbindelse til pbl. § 1-5, 2. avsnitt, hvor det står at:

“Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.”

Ovennevnte bestemmelse baserer seg på et prinsipp om tidsprioritet som innebærer at ny arealplan ved motstrid gis forrang foran eldre arealplan for samme område. Hvorvidt det er slik motstrid at eldre reguleringsplaner fortrenses, vil avhenge av en konkret tolkning av plankart og bestemmelser for et bestemt område og må sammenholdes med en tolkning av det som er bestemt i reguleringsplanen for samme område.

Kommunedirektøren mener videre det er behov for presisering av dagens forrangsbestemmelse for å bringe den mer i samsvar med plan- og bygningslovens begrepsbruk. Kommunedirektøren viser her til at begrepet “arealbruk” er noe diffust og anbefaler at den aktuelle forrangsbestemmelsen i denne forbindelse heller bruker begrepet “arealformål”.

Kvalitetskrav knyttet til innlevering av reguleringsplanforslag er ivaretatt gjennom nasjonale



standarder i forskriftsform, og det vurderes dermed ikke som hensiktsmessig å videreføre dagens § 1.2 om kvalitetskrav til reguleringsplan.

I den foreslåtte bestemmelsen om plankrav er samtidig mindre tiltak som ikke utløser krav til helhetlig planlegging, i større grad unntatt fra plankravet. I forbindelse med Kommunestyrets behandling ble det gjort en ytterligere tilføyelse til bestemmelsen, som lyder slik:

For boligtau 4-10 boenheter i utkantene kan det åpnes for avvik fra kravet om reguleringsplan.

Det er foreslått en justering i forhold til plankrav ved nyetablering og utvidelse av båthavner, moloer og brygger, dvs. at det skal som hovedregel utarbeides reguleringsplan for området. Ved regulering skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Småbåthavner og småbåtanlegg skal planlegges og utformes slik at en unngår unødig forurensing i sjø.

Bestemmelser og retningslinjer om utbyggingsavtaler:

Det er behov for en betydelig oppdatering av gjeldende bestemmelser om utbyggingsavtaler. Dette henger blant annet sammen med at det har skjedd betydelige endringer i lovverket og forvaltningspraksis på dette området siden 2012. Det er for eksempel nå på det rene at plan- og bygningsmyndighetene ikke kan operere med et påbud om å inngå utbyggingsavtaler i planbestemmelser.

Plan- og bygningslovens § 17-2 forutsetter at kommunen fatter et såkalt forventingsvedtak om bruk av utbyggingsavtaler. Formålet med et slikt forventingsvedtak er å synliggjøre kommunens forutsetninger og gi grunneiere, utbyggere og andre mulighet til å ta hensyn til disse på et tidlig stadium i prosjektet, jf. Ot.prp. nr. 22 (2004-2005) side 63. I proposisjonen gis det også uttrykk for at slike forventningsvedtak kan fattes i forbindelse med vedtak av kommuneplanen, noe Kommunedirektøren også legger opp til i forslaget til oppdaterte bestemmelser nedenfor.

Det er ikke nødvendig å inngå utbyggingsavtaler om den lovfestede opparbeidelsesplikten knyttet til grå, grønn og blå infrastruktur, jf. pbl. § 18-1 og 18-2. Det bør derfor foretas forenklinger av planbestemmelsene i lys av dette.

Bestemmelsene om utbyggingsavtaler vil ha sitt mest praktiske nedslagsfelt ved avtaler mellom kommunen og utbyggere om kontantbidrag til nødvendige overordnede infrastrukturtiltak. De nye kommuneplanbestemmelsene om utbyggingsavtaler er derfor utformet i samsvar med det oppdaterte regimet for kommunens innkreving av anleggsbidrag til overordnet infrastruktur.

Om Strand kommune ved utbyggingsavtaler i utkantene i større grad skal være positive til å bidra i spleiselag i forhold til infrastruktur/rekkefølgekrav for å få realisert utbygging, er til syvende og sist et politisk spørsmål. Kommunedirektøren anbefaler at den nevnte sær-bestemmelsen for distriktene utgår fra kommuneplan og at utbygging i hele kommunen i utgangspunktet forutsettes finansiert av utbyggerne.

Bestemmelser og retningslinjer om planlegging og gjennomføring av teknisk infrastruktur:

Det følger direkte av plan- og bygningslovens § 18-1 at grunn i regulert strøk bare kan bebygges, eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, dersom nødvendig infrastruktur knyttet til vei, vann- og avløp er tilstrekkelig opparbeidet. Disse kravene blir i praksis gjerne omtalt som den lovfestede opparbeidelsesplikten. Hva opparbeidelsesplikten konkret omfatter og hvilke standarder som skal følges i den forbindelse, er ellers i stor grad regulert direkte gjennom plan- og bygningsloven og andre sektorregelverk. Detaljeringsgraden på kommuneplannivå må derfor ses i lys av dette.



Kommunedirektøren har derfor foreslått noen forenklinger og oppdateringer i kommuneplanens krav og retningslinjer til planlegging og gjennomføring for teknisk infrastruktur. Det vurderes samtidig ikke å være behov for vesentlige reelle endringer i kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer innenfor dette området.

Rekkefølgekrav:

Kommunedirektøren foreslår vesentlige endringer i rekkefølgebestemmelsene om etablering/oppgradering av nødvendig overordnet infrastruktur. Rekkefølgebestemmelser om den overordnede infrastrukturen må holdes adskilt fra den lovfestede opparbeidelsesplikten i pbl. §§ 18-1 og 18-2 som knytter seg til nødvendig infrastruktur i direkte tilknytning til de enkelte utbyggingsprosjektene. Administrasjonen har foretatt en grundig vurdering av dagens ordning om rekkefølgekrav til overordnet infrastruktur. Dagens praksis har over lengre tid vært basert på såkalte «prinsippvedtak» som ble vedtatt av kommunestyret i perioden 2012 – 2016, som innebærer at Strand kommune har tatt en sentral rolle i forbindelse med innkreving av finansiering og etablering av overordnet infrastruktur i kommunen. Kommunedirektøren foreslår at prinsippene i dagens ordning videreføres, men i en oppdatert versjon som forankres i rekkefølgekrav til overordnet infrastruktur i kommuneplanbestemmelsene.

I utgangspunktet er det utbyggerne som er ansvarlige for at det etableres nødvendig infrastruktur i forbindelse med bolig- og næringsetableringer. Det gjelder i første rekke infrastruktur som etableres i direkte tilknytning til den konkrete utbyggingen, men også for overordnede infrastruktur, gitt at behovet for slik overordnet infrastruktur utløses eller forsterkes som følge av de aktuelle utbyggingene. De prinsippvedtakene som allerede foreligger, bygger på denne forutsetningen. Behovet for overordnet infrastruktur knytter seg i hovedsak til trafikkavvikling og trafiksikkerhet, herunder hensyn til myke trafikanter, barn og unge, trygge skoleveier mm. Anleggsbidragsordningen der utbyggere bidrar med et forholdsmessig kontantbidrag til kommunen, har hatt som virkning at overordnet infrastruktur over tid er sikret gjennomført, og man unngår på den måten at det hefter tyngende rekkefølgekrav på enkeltutbygginger, noe som i verste fall kan hindre realisering av «gryteklare» utbyggingsprosjekt i kommunen. At kommunen i stedet tilbyr utbyggere innfrielse av rekkefølgekrav gjennom et økonomisk bidrag slik at nødvendig overordnet infrastruktur «sikres etablert» som det står i bestemmelsene, vil dermed kunne være en bedre løsning både for utbyggerne i de enkelte byggeprosjektene og for de overordnede samfunnsinteressene samlet sett. Kommunedirektøren foreslår at det etableres rekkefølgekrav i form av bestemmelser til kommuneplanen. Dette innebærer ikke vesentlige reelle endringer av dagens anleggsbidragsordning. I forbindelse med kommuneplanarbeidet er det samtidig lagt opp til en nødvendig ajourføring av gjeldende regime, herunder en oppdatert vurdering og prioritering av hvilke overordnede infrastrukturtiltak som skal videreføres i ordningen. Det vises ellers til det vedlagte notatet som redegjør grundig for forslaget til oppdatert anleggsbidragsordning, bl.a. med nærmere begrunnelser for hvorfor de prioriterte infrastrukturtiltakene er nødvendige premiss for videre utbygging innenfor de aktuelle områdene.

Bestemmelsene om utbyggingstakt i Taumarka og Skarbekken er utdaterte og bør dermed utgå fra den oppdaterte kommuneplanen.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

Bestemmelser om fritidsbebyggelse:

Innsigelser fra Statsforvalteren og fylkeskommunen til økning fra 90 til 120 m², av hensyn til sumvirkninger for natur, landskap mm. Innsigelsesmyndighetene legger til grunn at kommunen må gjøre mer konkrete vurderinger som sannsynligvis bør resultere i differensiering vedrørende



hyttestørrelser, basert på konkrete vurderinger av de aktuelle områdene. Innsigelsen kan med andre ord tilsynelatende løses dersom det utarbeides en mer stedstilpasset bestemmelse.

Hensyn til fremdrift knytt til den pågående kommuneplanrevisjon taler imot at det skal iverksettes større utredninger rundt dette nå. Kommunen legger derfor i første omgang opp til en ren videreføring av regimet for hyttestørrelser forankret i gjeldende kommuneplan fra 2012. Strand kommune ønsker samtidig oppdaterte bestemmelser for størrelse på hytter, som bl.a. er mer "konkurransedyktige" i forhold til nabokommunene. Det er samtidig forståelse for behovet for mer utførlig prosess, oppdatert kunnskapsgrunnlag og påfølgende konkrete vurderinger med eventuell differensiering, ved fremtidig "oppmykning" av dagens regime.

Strand kommune vil derfor utsette vurderingene av oppdaterte bestemmelser for hyttestørrelser til en egen kommunedelplan for fritidsbebyggelse. Problemstillingen utsettes med andre ord, og ordningen fra gjeldende kommuneplan beholdes inntil videre.

Dette gjelder også for retningslinjer relatert til dispensasjon for fritidsbebyggelse i LNF.

Bestemmelser om næringsbebyggelse:

Kommunedirektøren legger opp til videreføring av dagens bestemmelse om næringsbebyggelse, men med presisering om at næringsområdene i tillegg til god biltilgjengelighet også skal ha god kollektivdekning. Krav om tilstrekkelig kollektivdekning gjelder spesielt virksomheter med mange arbeidsplasser/besøkende. Kommunedirektøren viser ellers til Regionalplan Jæren hvor det er et bærende prinsipp at lokalisering av arbeidsplasser, handel og tjenester bør skje etter prinsippet om «rett virksomhet på rett sted». Dette innebærer mer konkret at næringsvirksomheter finner lokalisering i næringsområder som passer med virksomhetens areal- og transportbehov. Når virksomheter med mange arbeidsplasser/besøkene lokaliserer seg i tilknytning til senterområdene eller kollektivaksene, gir det mulighet for at en større andel av transportbehovet kan dekkes gjennom gange-, sykkel eller kollektivtrafikk.

Nødvendige og mer detaljerte avklaringer i forbindelse med næringsutbygging vil ellers i stor grad være tema for område- og detaljreguleringsplaner. Kommunedirektøren minner i den forbindelse også om at det generelle reguleringsplankravet i stor grad vil utløses ved utbygging i næringsområdene. Detaljeringsgraden på kommuneplannivå må dermed også ses i lys av dette.

Bestemmelsen om at N1 i Nordmarka skal bygges ut etter 2022 er utdatert og utgår i ny versjon av kommuneplan.

Bestemmelser til naustområdene:

Planbestemmelsen knyttet til størrelse og utforming av naust er basert på nasjonale føringer og etablert praksis, og bestemmelsen er et viktig virkemiddel i forbindelse med oppfølging av en restriktiv strandsoneforvaltning. Føringer om maksimal grunnflate på 35 m² og tilhørende høydebegrensninger er basert på langvarig praksis både lokalt og nasjonalt og Kommunedirektøren vil derfor ikke anbefale endringer i de etablerte størrelsesbegrensningene. Kommunedirektøren registrerer samtidig at det har vært litt oppmykning i signalene fra overordnede myndigheter knyttet til hva et naust skal kunne brukes til. I den forbindelse vises det særlig til en forholdsvis ny tolkingsuttalelse fra Kommunal- og distriktsdepartementet hvor det blant annet står at:

«Naust er først og fremst et bygg som skal benyttes til lagring, men det kan også brukes til bading, grilling, soling og sosiale aktiviteter i strandsonen. Enkeltvis og sporadiske overnattinger er neppe ulovlig. Det vil imidlertid ikke være lovlig bruk hvis naustet blir benyttet til permanent overnatting nærmest på lik linje med fritidsbolig. Utgangspunktet er følgelig at naust ikke skal være innredet med sikte på overnatting og opphold, dvs. at naust ikke kan være innredet for varig beboelse. Etablering av kjøkken og overnattningsfunksjoner (soverom) er derfor ulovlig i et naust og krever søknad om



bruksendring. Enkeltvis overnattinger kan neppe betraktes som beboelse. Akkurat hvor grensen går for når bruken av et naust må anses som beboelse, vil bero på en skjønnsmessig vurdering hvor antall overnattinger, beboelsens varighet og omstendighetene rundt bruken kan bli vektlagt.»

Basert på ovennevnte tolkingsuttalelse er det sannsynligvis lokalt handlingsrom til å utforme en oppdatert naustbestemmelsene som i noe større grad gir aksept for såkalt maritim rekreasjon. Dette er også gjort i andre kommuner som for eksempel Bømlo. Ved å gjøre en lignende tilpasning i kommuneplanen til Strand vil det kunne lette bygningsmyndighetenes veiledning knyttet til hvilken bruk som kan aksepteres i naustområdene, samt gi større forutsigbarhet for innbyggerne. Gitt at kommunen opprettholder den restriktive holdningen som har vært til dispensasjon fra naustbestemmelsene i enkeltsaker, vil de foreslåtte oppdateringene sannsynligvis balansere hensyn til bruk- og vern i strandsonen på en hensiktsmessig måte. At det i større grad åpnes opp for såkalt maritim rekreasjon vil også gjenspeile hva som per i dag er faktisk bruk av naust i strandsonen. Kommunedirektøren vil samtidig understreke at den foreslåtte oppdateringen av naustbestemmelsen ikke er ment som noen reell liberalisering av kommunens strandsoneforvaltning. Av hensyn til en restriktiv og bærekraftig strandsoneforvaltning anbefaler Kommunedirektøren videreføring av dagens prinsipper knyttet til maks grunnflate og høydebegrensninger på naust.

Bestemmelsen om å dokumentere rett til bilparkering før fradeling eller før godkjenning av naust på tidligere fradelt tomt er satt ut fra praktiske hensyn. For naust på selvstendige tomter vil den mest praktiske måten å komme til naustene på gjerne være med bil. Det er derfor viktig at det dokumenteres rett til bilparkering i slike tilfeller.

Bestemmelser til offentlig eller privat tjenesteyting:

Strand kommune vedtok 18.6.2014 egen detaljreguleringsplan for Fjordhagen og det er dermed ikke behov for egne føringer på kommuneplannivå knyttet til denne virksomheten. Tiltak innenfor dette arealformålet vil normalt også rammes av det generelle reguleringsplankravet, jf. bestemmelsen ovenfor i § 1.1, og behovet for ytterligere føringer på kommuneplannivå må dermed også vurderes i lys av dette.

Kommunedirektøren anbefaler at det innarbeides en overordnet bestemmelse om hvilke typer virksomheter arealformålet åpner opp for, jf. § 3.6. A). I tillegg bør det i det minste være en retningslinje om lokalisering av offentlige tjenestebygg i tilknytning til de etablerte senterområdene, jf. forslag § 3.6. B). Ytterligere detaljering om utforming av bygg og utearealer, eventuelt føringer om sambruk, bør være tema i påfølgende reguleringsarbeid.

Bestemmelse om grønnsstruktur:

Inn under arealbrukskategorien Grønnsstruktur går sammenhengende eller tilnærmet sammenhengende vegetasjonspregede områder som ligger innenfor eller i tilknytning til by eller tettsted. Arealbrukskategorien omfatter naturområder, gjennomgående turdrag og parker og større friområder, lekeområder og naturområder innen byggesonen, jf. Plan- og bygningsrett av Pedersen og Sandvik m.fl.

Kommunedirektøren har vurdert at det ikke er behov for ytterligere detaljering av bestemmelsene på kommuneplannivå, og at større tilretteleggingstiltak innenfor grønnsstrukturen skjer gjennom regulering der planlagt bruk blir ytterligere spesifisert. I den grad det skal være overordnede føringer for grønnsstrukturen på kommuneplannivå, bør bestemmelsen favne videre enn å kun gjelde kulturminner, for å synliggjøre behov for samordning av de viktige arealbruksinteressene som gjerne er aktuelle i slike områder. Involvering av berørte sektormyndigheter sikres gjennom plan- og bygningslovens prosesskrav og det bør derfor ikke videreføres en egen henvisning til Rogaland fylkeskommune i kommuneplan.



Innenfor arealformålene Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) og Grønnstruktur skal hensyn til allmenn ferdsel, natur og friluftsliv ha prioritet og privatiserende tiltak er i utgangspunktet forbudt. Det følger samtidig av plan- og bygningslovens forarbeider (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008 side 250) at arealplaner ikke nødvendigvis har bindende virkning for midlertidige tiltak som skal plasseres inntil 2 år, dersom planen selv ikke uttrykkelig forbyr dette. Eksempel på slike restriksjoner er planbestemmelser som angir forbud mot spesifiserte midlertidige tiltak, for eksempel plassering av campingvogner eller lignende innenfor et område. Slike forbudsbestemmelser vil da i praksis innebære at slike midlertidige tiltak ikke skal kunne plasseres, uten at det på forhånd søkes om dispensasjon fra arealplanen.

Midlertidige tiltak i Grønnstrukturen

Plan- og bygningsmyndighetene har mottatt flere forespørsler om plassering av midlertidige telt/teltlignende konstruksjoner for utleie/næring i områder der hensyn til allmenn ferdsel, natur og friluftsliv skal ha prioritet. I slike tilfeller er det ofte aktuelt med midlertidig plassering av slike innretninger inntil 2 måneder, f.eks. i sommersesongen, med utleie via for eksempel Airbnb. Slik kortvarig plassering av telt, lavvoer og glampingtelt inntil 2 måneder i områder som er viktige for allmennheten, vil i utgangspunktet gå klar av søknadsplikten etter plan- og bygningsloven og arealplanens bindende virkning, jf. pbl. § 20-5 tredje avsnitt bokstav c siste setning og redegjørelsen ovenfor. Slike midlertidige tiltak vil like fullt kunne være privatiserende og hindre allmenn ferdsel og være til ulempe for naturen. Slik plassering av midlertidige konstruksjoner vil i utgangspunktet rammes av pbl. § 30-5, men når det ikke er søknadsplikt for plassering inntil 2 måneder, vil en ny forbudsbestemmelse, som også rammer plassering inntil 2 måneder, kunne bidra til bedre forvaltning i slike områder.

I den senere tid er det også kompt flere forespørsler om midlertidig etablering av mikrohytter og mikrohus i LNF-områder og områder avsatt til grønnstruktur. Forespørslene gjelder i første omgang gjerne etablering inntil 2 år slik at tiltakene ikke skal omfattes av arealplanens bindende forbudsvirkning. En ny forbudsbestemmelse som hindrer plassering av mikrohytter og mikrohus i LNF-områder og områder for grønnstruktur vil gi kommunen bedre styring med plassering av slike tiltak enn det kommunen i dag har i pbl. § 30-5. Søknadsplikten for midlertidige tiltak gjelder som nevnt tiltak som skal plasseres lengre enn 2 måneder, og med en ny bestemmelse som beskrevet, vil også kortere plassering enn 2 måneder kreve søknad om dispensasjon fra planbestemmelsen.

En viktig presisering vil være at ny bestemmelse ikke forbyr kortere plassering av nevnte midlertidige tiltak som ledd i egen fritidsbruk. Bestemmelsen er ikke ment å begrense kortvarig rett til telting i medhold av friluftsløven. Det foreslås derfor en presisering om at forbudet ikke gjelder plassering av telt som ledd i eget fritidsbruk inntil 1 uke.

Bestemmelser om samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Bestemmelsen om miljøkrav videreføres i det vesentlige rent innholdsmessig, men det må gjøres noen mindre presiseringer ved henvisningen til gjeldende retningslinjer. Bestemmelsen gir en viktig påminnelse om at nye veier ikke skal etableres slik at boliger utsettes for lokal luftforurensing eller støy som overskrider grenseverdiene i de til enhver tid gjeldende nasjonale veilederne. På vedtakstidspunktet for kommuneplanen gjelder dette anbefalte støygrenser i T 1442/2021 og Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Det er imidlertid ikke nødvendig med detaljerte henvisninger til de aktuelle forskriftene i selve bestemmelsene. Ytterligere detaljering forutsettes ellers ivarettatt gjennom regulering. Kommunedirektøren minner i den forbindelse også om at områdene for samferdsel og teknisk infrastruktur inngår i det generelle reguleringsplankravet, jf. § 1.1.

Det foreslås også en mindre presisering i forbindelse med arealformålshenvisningen i § 5.1 bokstav b.



Gjeldende bestemmelse vedrørende rammeplan for avkjørsler til Riks- og fylkesveger er basert på kommunen og fylkeskommunens rolle som planmyndighet og Statens veivesens myndighet i forbindelse med godkjenning av avkjørsler. Kategoriseringen fra *meget streng holdning* til *lite streng holdning* gjør at føringene har mer karakter av retningslinjer enn bindende bestemmelser. Bestemmelsen skal likefult ivareta viktige trafiksikkerhetshensyn da formålet med føringene er å tilstrebe minst mulig avkjørsler fra vei. Når det er sagt skal samtidig avkjørsler og byggegrenser i tilknytning til det offentlige veinettet håndteres gjennom reguleringsplaner eller veiloven, med utgangspunkt i rammeplan. Ettersom spørsmål om avkjørsler fra riks- og fylkesvei skal håndteres på reguleringsplannivå eventuelt etter eget sektorregelverk, har Kommunedirektøren derfor kommet til at det ikke er nødvendig å ha detaljerte føringar om dette i kommuneplan. Kommunedirektøren anbefaler samtidig at det innarbeides en henvisning/«påminnelse» om rammeplanen i bestemmelsene, ettersom den vil gi viktige føringar for skjønnsutøvelsen ved spørsmål om avkjørsler fra det offentlige veinettet.

Bestemmelser og retningslinjer om forvaltning av LNF-områdene (herunder størrelse på hytter og hus i slike områder):

Hvilke byggetiltak som tillates i Landbruks-, natur- og friluftsområdene (LNF) styres i stor grad direkte av loven. I utgangspunktet gjelder det et generelt byggeforbud i LNF-områdene, men med unntak for nødvendige landbrukstiltak. Plan- og bygningsmyndighetene kan også etter konkrete vurderinger akseptere mindre tiltak i forbindelse med tilrettelegging for allment friluftsliv for å være i tråd med LNF. Ettersom loven forholdsvis tydelig definerer hva som er innenfor og utenfor LNF-formålet, er det begrenset handlingsrom for kommunen ved utforming av bestemmelser til slike områder. Kommuneplanføringer for forvaltning av LNF-områdene må dermed i stor grad være i form av retningslinjer for håndtering av dispensasjonssøknader samt føringar for lokalisering av landbruksbygg. Til det siste vil Kommunedirektøren presisere at selv om et bygg er i tråd med LNF-formålet, er det ikke gitt at søkers ønske om lokalisering skal aksepteres dersom det finnes tjenlige lokaliseringalternativ som i større grad hensyntar jordvern, naturmangfold og andre relevante samfunnshensyn.

Kommunedirektøren legger til grunn at det er behov for oppdatering av gjeldende bestemmelser og retningslinjer slik at kommuneplanens begrepsbruk tilpasses dagens lovverk. De foreslåtte oppdateringene er ellers i stor grad basert på oppdaterte regionale føringar fra Regionalplan Jæren og Søre Ryfylke som ble vedtatt av Fylkestinget 20. oktober 2020. Selv om det nå legges opp til betydelige oppdateringer i lys av gjeldende lovverk og regionale retningslinjer, vurderer Kommunedirektøren samtidig at de foreslåtte endringene ikke vil innebære noen vesentlig reell praksisendring når det kommer til kommunens forvaltning av LNF-områdene.

I kommuneplanen fra 2012 er det avsatt relativt store områder til LNF-spredt boligbygging. Et viktig hensyn bak dette arealformålet er å legge til rette for spredt utbygging for å støtte opp under bosetting i distriktene. Selv om fremtidig boligutbygging i Strand hovedsakelig skal skje i tilknytning til de etablerte tettstedsstrukturene på Tau og Jørpeland, både for å styrke dagens tettsteder og for å ivareta viktige overordnede målsettinger om et kompakt og miljøvennlig utbyggingsmønster, vil kommunen aktivt legge til rette for videre bosetting i distriktene. Dette er viktig både for å holde liv i grendene og for at kommunen skal kunne tilby et variert bo-tilbud. Etter Kommunedirektørens synspunkt vil det imidlertid være mer hensiktsmessig at bosettingshensyn i distriktene ivaretas ved at det settes av klart avgrensede boligområder i kommuneplanen til dette formålet fremfor at dagens LNF-spredt-områder videreføres. Det er derfor ikke foreslått LNF-spredt-områder i høringsforslaget, bortsett fra ett område på Amdal. Det må ellers normalt være en forutsetning at disse boligområdene reguleres før de bygges ut, som for eksempel i Lynghaugfeltet i Bjørheimsbygd eller i Bjødnåsdalen på Fiskå. Dette vil være et planteknisk bedre grep en dagens LNF-spredt- ordning da man gjennom regulering vil oppnå nødvendige helhetlige og tilstrekkelig detaljerte avklaringer før byggesaksbehandlingen. Konkret lokalisering og avgrensing av boligområdene må være basert på en



Samlet vurdering der både hensyn til kommunens behov, styrking av bygdene og overordnede føringer knyttet til et miljøvennlig utbyggingsmønster, jordvern med mer, balanseres på en hensiktsmessig måte. Selv om det klare utgangspunktet må være krav om regulering før utbygging er kommunen samtidig åpen for at det i utkantene, etter konkrete vurderinger fra sak til sak, kan åpnes for avvik fra kravet om reguleringsplan ved bygging av boligtun på 5 – 10 boenheter.

I Strand kommune er det en del frittliggende boligeiendommer i LNF-områdene og det er derfor behov for å innføre føringer i kommuneplan med rammer for tillatt bebyggelse på slike eiendommer. Hensikten med slike retningslinjer er å ivareta en bærekraftig helhetlig forvaltning av LNF-områdene. Dersom kommuneplan gir retningslinjer for tillatt bebyggelse på lovlig etablerte boligeiendommer i LNF, vil det også kunne tjene et praktisk formål med at det ved søknader om dispensasjon for utbygging i tråd med kommuneplanens «kvote», har formodningen for seg at dispensasjon fra LNF kan innvilges. Sett fra et praktisk ståsted kunne det vært ønskelig at kommuneplanens rammer for bygging på boligeiendommer i LNF ble gitt i form av bestemmelser, noe som ville redusert behovet for å søke om dispensasjon fra planformålet. Til dette vil Kommunedirektøren samtidig presisere at det ikke vil være lovlig adgang til å innføre bestemmelser om boligbebyggelse på boligeiendommer innenfor LNF ettersom det i slike områder gjelder et byggeforbud. Retningslinjene om tillatt bebyggelse på boligeiendommer i LNF må ellers balansere utbyggings- og vernehensynene på en hensiktsmessig måte. Kommunen har i den forbindelse forståelse for at det blant innbyggerne gjerne er ønsker og forventninger om romsligere rammer for bruk av boligeiendommer i spredtbygde områder. Ut fra et mer overordnet perspektiv er det samtidig viktig at kommunen tilstreber en helhetlig bærekraftig forvaltning av LNF-områdene både på kort og lengre sikt. I det må det også ligge en forutsetning om at LNF-arealene overordnet sett bevares ubebygde og at hensyn til landbruk, natur- og friluftsliv gis prioritet. Kommunedirektøren mener videre at det vil være naturlig å se hen til dagens bestemmelser om tillatt utbygging i LNF-spredt-områdene, som hittil også har blitt anvendt ved søknader om dispensasjoner i de rene LNF-områdene. I de nevnte bestemmelsene har det hittil vært åpnet for oppføring av bebyggelse med maks 150 m² BYA og garasjer med bebygd areal inntil 50 m². Basert på lignende bestemmelser i andre kommuner mener Kommunedirektøren at de oppdaterte bestemmelsene om bebyggelse i LNF kan åpne for garasjer og eventuelt andre uthus med et samlet areal inntil 70 m². Bestemmelsen om at bolighusets fotavtrykk ikke skal overstige 150 m² vil de fleste tilfeller ivareta det som kan anses som et vanlig boligbehov. Sett i lys av lignende bestemmelser i andre kommuner vil det nok samtidig kunne være handlingsrom til å vurdere maks tillatt fotavtrykk på bolighusene opptil 200 m².

Innsigelser fra Statsforvalteren og fylkeskommunen til økning fra 90 til 120 m², av hensyn til sumvirkninger for natur, landskap mm. Innsigelsesmyndighetene legger til grunn at kommunen må gjøre mer konkrete vurderinger som sannsynligvis bør resultere i differensiering vedrørende hyttestørrelser, basert på konkrete vurderinger av de aktuelle områdene. Innsigelsen kan med andre ord tilsynelatende løses dersom det utarbeides en mer stedstilpasset bestemmelse.

Hensyn til fremdrift knytt til den pågående kommuneplanrevisjon taler imot at det skal iverksettes større utredninger rundt dette nå. Kommunen legger derfor i første omgang opp til en ren videreføring av regimet for hyttestørrelser forankret i gjeldende kommuneplan fra 2012. Strand kommune ønsker samtidig oppdaterte bestemmelser for størrelse på hytter, som bl.a. er mer “konkurransedyktige” i forhold til nabokommunene. Det er samtidig forståelse for behovet for mer utførlig prosess, oppdatert kunnskapsgrunnlag og påfølgende konkrete vurderinger med eventuell differensiering, ved fremtidig “oppmykning” av dagens regime.

Strand kommune vil derfor utsette vurderingene av oppdaterte bestemmelser for hyttestørrelser til en egen kommunedelplan for fritidsbebyggelse. Problemstillingen utsettes med andre ord, og



ordningen fra gjeldende kommuneplan beholdes inntil videre.

Dette gjelder også for retningslinjer relatert til dispensasjon for fritidsbebyggelse i LNF.

Midlertidige tiltak i LNF

Innenfor arealformålene Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) og Grønnstruktur skal hensyn til allmenn ferdsel, natur og friluftsliv ha prioritet og privatiserende tiltak er i utgangspunktet forbudt. Det følger samtidig av plan- og bygningslovens forarbeider (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008 side 250) at arealplaner ikke nødvendigvis har bindende virkning for midlertidige tiltak som skal plasseres inntil 2 år, dersom planen selv ikke uttrykkelig forbyr dette. Eksempel på slike restriksjoner er planbestemmelser som angir forbud mot spesifiserte midlertidige tiltak, for eksempel plassering av campingvogner eller lignende innenfor et område. Slike forbudsbestemmelser vil da i praksis innebære at slike midlertidige tiltak ikke skal kunne plasseres, uten at det på forhånd søkes om dispensasjon fra arealplanen.

Plan- og bygningsmyndighetene har mottatt flere forespørsler om plassering av midlertidige telt/teltlignende konstruksjoner for utleie/næring i områder der hensyn til allmenn ferdsel, natur og friluftsliv skal ha prioritet. I slike tilfeller er det ofte aktuelt med midlertidig plassering av slike innretninger inntil 2 måneder, f.eks. i sommersesongen, med utleie via for eksempel Airbnb. Slik kortvarig plassering av telt, lavvoer og glampingtelt inntil 2 måneder i områder som er viktige for allmennheten, vil i utgangspunktet gå klar av søknadsplikten etter plan- og bygningsloven og arealplanens bindende virkning, jf. pbl. § 20-5 tredje avsnitt bokstav c siste setning og redegjørelsen ovenfor. Slike midlertidige tiltak vil like fullt kunne være privatiserende og hindre allmenn ferdsel og være til ulempe for naturen. Slik plassering av midlertidige konstruksjoner vil i utgangspunktet rammes av pbl. § 30-5, men når det ikke er søknadsplikt for plassering inntil 2 måneder, vil en ny forbudsbestemmelse, som også rammer plassering inntil 2 måneder, kunne bidra til bedre forvaltning i slike områder.

I den senere tid er det også kompt flere forespørsler om midlertidig etablering av mikrohytter og mikrohus i LNF-områder og områder avsatt til grønnstruktur. Forespørslene gjelder i første omgang gjerne etablering inntil 2 år slik at tiltakene ikke skal omfattes av arealplanens bindende forbudsvirkning. En ny forbudsbestemmelse som hindrer plassering av mikrohytter og mikrohus i LNF-områder og områder for grønnstruktur vil gi kommunen bedre styring med plassering av slike tiltak enn det kommunen i dag har i pbl. § 30-5. Søknadsplikten for midlertidige tiltak gjelder som nevnt tiltak som skal plasseres lengre enn 2 måneder, og med en ny bestemmelse som beskrevet, vil også kortere plassering enn 2 måneder kreve søknad om dispensasjon fra planbestemmelsen.

En viktig presisering vil være at ny bestemmelse ikke forbyr kortere plassering av nevnte midlertidige tiltak som ledd i egen fritidsbruk. Bestemmelsen er ikke ment å begrense kortvarig rett til telting i medhold av friluftsløven. Det foreslås derfor en presisering om at forbudet ikke gjelder plassering av telt som ledd i eget fritidsbruk inntil 1 uke.

Bestemmelser og retningslinjer knyttet til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone:

Dagens bestemmelser knyttet til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone må revideres. Dette henger sammen med at noen av de gjeldende bestemmelsene dels er overflødige og at de dels ikke samsvarer med det aktuelle arealformålet.

Det geografiske virkeområdet for arealbrukskategorien er primært sjøen så langt ut som loven gjelder. Arealformålet må videre ses i sammenheng med § 1-8 annet ledd som gir et alminnelig byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Med mindre annen byggegrense er bestemt i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan, er ethvert byggetiltak forbudt i strandsonen. Basert på dette er sannsynligvis § 7.1, bokstav a og b i dagens kommuneplan overflødige ved siden av



lovens generelle byggeforbud langs sjøen.

Bestemmelsen med større begrensinger på moloer/brygger i naustområdene har en viktig funksjon, men hører mer naturlig til § 3.5 knyttet til naustområdene. Kommunedirektøren foreslår derfor at det tilføyes en ny bokstav c til bestemmelsene om naust. I de oppdaterte bestemmelsene må det tas høyde for at det ved angivelse av brygger og moloer i arealplaner også skal tas høyde for nødvendig areal i sjø og på sjøbunnen, noe som har særlig praktisk betydning i forbindelse med fyllingsfot på moloer. Kommunedirektøren anbefaler derfor at det tillates bredde på moloer inntil 4 meter. Maks tillatt bredde på brygger inntil 2 meter kan videreføres. Dagens bestemmelse om at lengde på brygge ikke skal være større enn at bryggen rekker til 2,5 meters dybde ved middelvannstand, har gode intensjoner i den forstand at bestemmelsen skal begrense fysiske tiltak og privatisering av strandsonen. Kommunedirektøren mener samtidig at bestemmelsen er noe krevende å praktisere når maks tillatt lengde knyttes til dybden i sjøen og at dette kan føre til store og til dels utilsiktede variasjoner i lengde på brygger. Dette er nok også litt av bakgrunnen for at kommunen har innvilget en del dispensasjoner fra bestemmelsen om at brygge ikke kan gå lengre ut en 2,5 meters dybde ved middels vannstand. Kommunedirektøren anbefaler likefullt at gjeldende lengdebegrensing inntil 2,5 meters dybde ved middelvannstand skal videreføres, da den sikrer nødvendige minstekrav til bryggens funksjon.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen tilser at dispensasjoner i strandsonen skal unngås og at det ved vurdering av arealbruken skal tas særlig hensyn til naturmiljøet. Slik Kommunedirektøren ser det vil en bærekraftig strandsoneforvaltning best ivaretas gjennom helhetlig planlegging. Kommunedirektøren foreslår derfor at det i oppdaterte føringer til § 7.1 innarbeides et generelt krav om regulering før det eventuelt tillates tiltak. Det er for øvrig også i tråd med plan- og bygningslovens normalordning at eventuell utbygging i strandsonen skal skje basert på helhetlig planlegging. Overordnede føringer på dette området forutsetter også en restriktiv praksis også for mindre spredte enkelttiltak i strandsonen, nettopp for å unngå en uheldig gradvis bit for bit nedbygging av slike områder.

Retningslinjen om at det skal tas generelle hensyn til estetikk og byggeskikk og at tiltak i størst mulig grad skal tilpasses terreng, kan fremstå som overflødig ved side av lovens krav om visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2. Retningslinjen kan likevel videreføres som en påminnelse om ivaretagelse av visuelle kvaliteter, herunder terrengtilpasning og krav til landskapstilpasning, ved byggetiltak i strandsonen.

Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner

Bestemmelsen med restriksjoner på tiltak innenfor nedslagsfelt for drikkevann videreføres i en oppdatert versjon.

Plan- og bygningslovgivningens regelverk knyttet til samfunnssikkerhet skal ivareta helt grunnleggende samfunnsinteresser. Detaljeringsnivået i kommuneplanen innenfor dette området må samtidig vurderes i lys av hvilke sikkerhets- og tilhørende utredningskrav som følger direkte av lovverket. Det vises i den forbindelse særlig til plan- og bygningslovens krav vedrørende samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse i § 4-3, § 28-1 med krav om sikker byggegrunn samt mer detaljerte avklaringer i TEK 17 kapittel 7 (Sikkerhet mot naturpåkjenninger). Krav om såkalte fagkyndige vurderinger i forbindelse med dokumentasjon av sikkerhet ved regulering og byggesak, fremgår også direkte av TEK17. I lys av dette mener Kommunedirektøren at dagens bestemmelser og retningslinjer knyttet til samfunnssikkerhet skal forenkles. Dette er ikke ment som noen oppmykning/liberalisering, men som en nødvendig harmonisering av kommuneplanens detaljeringsgrad sett i forhold til plan- og bygningslovgivningen for øvrig.



Hjemmelen til å utarbeide hensynssone for å ivareta særlige hensyn til landbruk er gitt i § 11-8, 3. ledd, bokstav c, hvor det åpnes for at kommunen kan innarbeide; *“Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø, med angivelse av særlig interesse.”* Relevante landbrukshensyn kan i denne forbindelse være ressursvernens hensyn som jordvern og kulturlandskap. Et særlig vern mot fragmentering og drifts- og miljømessige ulemper for landbruksdrift synes å være et sentralt hensyn bak gjeldende retningslinje. Dette er hensyn som har blitt gradvis forsterket siden forrige kommuneplanrevisjon gjennom skjerpede overordnede føringer knyttet til jordvern. Kommunedirektøren anbefaler derfor at dagens hensynssone med tilhørende retningslinje videreføres, men slik at hensyn til jordvern også fremheves ytterligere i forhold til dagens retningslinje.

Bestemmelsen med forbud for byggetiltak i hensynssonen *strandsonen vassdrag*, som samtidig gir unntak for landbrukstiltak og tilretteleggingstiltak for friluftsliv, kan utgå. Balansering av landbruks-, natur- og friluftsinteresser i vassdragsområdene ivaretas på en hensiktsmessig måte gjennom lovens normalordning. En konsekvens ved å fjerne bestemmelsen er at vassdragsvernet vil kunne få større omfang, men dette skal være av mindre praktisk betydning da det er få landbrukseiendommer i Strand som ligger i strandsonen. Retningslinjen om bevaring av vegetasjon mot vassdrag kan som retningslinje tjene som en påminnelse på kommuneplannivå, selv om dette også er forhold som ivaretas gjennom eget sektorregelverk.

Inn under arealbrukskategorien *“Grønnstruktur”* går sammenhengende eller tilnærmet sammenhengende vegetasjonspregede områder som ligger innenfor eller i tilknytning til by eller tettsted. Arealbrukskategorien omfatter naturområder, gjennomgående turdrag og parker og større friområder, lekeområder og naturområder innen byggesonen. I lys av dette mener Kommunedirektøren at dagens retningslinjer til hensynssonen Grønnstruktur i hovedsak kan videreføres. Den mest praktiske betydningen av dette er at retningslinjene på den måten kan gi relevante føringer for eventuelle påfølgende reguleringsplaner, eller ved saksbehandling av enkeltsaker som ved søknad om dispensasjon. Setningen hvor det står at; *“Grønnstrukturen skal ikke inngå som funksjonelt byggeområde iht. til utbyggingstetthet”* utgår i Kommunedirektørens forslag til oppdaterte bestemmelser. Beregningsregler for utbyggingstetthet framgår av lovens normalordning og tilhørende forskrifter. Områder som er avsatt som grønnstruktur skal som utgangspunkt ikke medregnes i tomtearealet og inngår dermed ikke i grunnlaget for beregning av grad av utnytting. Unntak kan tenkes ved saksbehandling etter gamle reguleringsplaner, men i en slik situasjon vil man heller ikke på kommuneplannivå kunne operere med andre beregningsmetoder enn det som ellers følger av lovens normalordning.

Hensynssonen biologisk mangfold benevnes i ny plan som *hensynssone naturmiljø*. Hensynssonen er hjemlet i pbl. § 11-8, bokstav c, som åpner for at det kan angis sone med særlig hensyn til naturmiljø. I slike soner kan det ikke gis bestemmelser, bare retningslinjer. Dette har sammenheng med at landbruks-, natur- og friluftsformål må legges ut i tvungen kombinasjon på kommuneplannivå, og at det i LNF-områdene ikke kan legges restriksjoner på landbruksdriften gjennom kommuneplanbestemmelser. Forholdet mellom natur- og friluftsinteressene på den ene side og landbruksinteressene på den annen side, er ellers regulert gjennom jordlov, skogbruksloven, friluftsloven samt naturvernloven. Det kan derfor stilles spørsmål ved om gjeldende retningslinje er nødvendig ved siden av de føringer som ligger i de aktuelle sektorlovene. Kommunedirektøren anbefaler at hensynssonen og tilhørende retningslinje kan videreføres som et signal om at hensyn til naturmiljø skal ha særlig vekt innenfor den aktuelle sonen. De mer konkrete avveingene mellom landbruks- natur og friluftsinteressene må ellers overlates til saksbehandlingen etter pbl. å tilhørende sektorregelverk i de enkelte sakene. Det er foretatt en rekke endringer i ny *hensynssone naturmiljø* i forhold til hensynssone biologisk mangfold. Bakgrunnen for dette ble omtalt tidligere i planbeskrivelsen i kap. *Hensynssone naturmiljø*. Det anbefales videreføring av retningslinjen i en litt oppdatert versjon.



At en kirke er listeført, innebærer at den er definert som verneverdig og har nasjonal verdi. Kirkeloven som det henvises til i tidligere kommuneplan er opphevet og erstattet med trossamfunnsloven. Saker som angår endringer i og ved listeførte kirker skal imidlertid fremdeles sendes til Riksantikvaren for uttalelse mens det er biskopen som fatter endelig vedtak etter kirkeloven. Bestemmelsen under bokstav f om *kulturminner og kulturmiljø* omhandler utelukkende forhold som er uttømmende regulert i aktuelle sektorregelverk. Kommunedirektøren mener derfor at den ikke skal videreføres i ny kommuneplan. Når det kommer til de automatisk freda kulturminnene er det i gjeldene kommuneplan innarbeidet egen hensynssone for disse (H730). Bestemmelsen og retningslinjen knyttet til de automatisk freda kulturminnene overlapper i stor grad det vernet som ellers følger direkte av kulturminneloven. Det vises i den forbindelse særlig til forbudet mot inngrep i automatisk freda kulturminner, jf. § 3, oppstillingen av hvilken type kulturminner som er automatisk fredede i § 5 og prosessuelle krav knyttet til søknad om dispensasjon fra det generelle forbudet mot inngrep, jf. § 8. Kostnadsfordelingen ved undersøkelser er også regulert gjennom lovverket. Kommunedirektøren mener derfor at det kan stilles spørsmål ved hvorvidt det er nødvendig å videreføre nevnte bestemmelse i kommuneplanen. Kommunedirektøren registrerer samtidig at det er innarbeidet lignende bestemmelser i andre kommuneplaner og har forståelse for at det kan være behov for at et så viktig lovfestet vern også synliggjøres i kommuneplan. Behovet for ekstra tydelig kommunikasjon på dette området må også ses i lys av at ulovlige inngrep i automatisk freda kulturminner, gjerne også vil være irreversible. Bestemmelsen har dessuten også en viss egenverdi utover gjeldende lovverk ettersom den definerer tillatt bruk av Middelalderkirkegården og har føringer inn mot eventuell regulering innenfor nærmere definerte område. Kommunedirektøren anbefaler derfor at bestemmelsen knyttet til kulturminner vernet eller båndlagt gjennom lov, videreføres i ny kommuneplan.

PLANFORSLAGETS KONSEKVENSER

KONSEKVENsutREDNING (KU)

Arealendringer i kommuneplanen er utredet iht. forskrift om konsekvensutredninger. Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres. Konsekvensutredningen inneholder en beskrivelse av de metodene som er brukt for å kartlegge virkningene for miljø og samfunn. Beskrivelsen omfatter utfordringer, tekniske mangler og kunnskapsmangler som har påvirket sammenstillingen av informasjonen og de viktigste usikkerhetsfaktorene ved utredningen. Utredningen skal inneholde en liste med opplysninger om de kildene som er brukt i beskrivelser og vurderinger i rapporten. Metodebeskrivelsen for konsekvensutredningen framgår i eget vedlegg i saken: *Metodenotat konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)*.

Konsekvensutredning og vurdering av forslag til arealendringer framgår i egne vedlegg i saken, jf. Konsekvensutredning (KU) og Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Et dokument for endringer i KPA basert på eksterne innspill og et dokument for kommunedirektørens forslag.

I henhold til KU-forskriften skal arealendringer konsekvensutredes. Det er utført en mer omfattende konsekvensutredning av innspill fra eksterne bidragsytere enn det forskriften legger opp til. Med dette menes at metodikken er benyttet til å vurdere om arealendringen skal anbefales eller ikke, selv om det i utgangspunktet ikke er konsekvensutredningspliktig. Konsekvensutredningene ble fremlagt til 1. gangsbehandling av planforslaget, og har blitt oppdatert i forhold til ny kunnskap om kvikkleireskred, jord- og flomskred og hydrogenanlegg der dette har vært relevant.



Konsekvensutredelser for arealinnspill med negativ innstilling er tatt ut av samlet hoveddokument til høring og offentlig ettersyn. Dette med bakgrunn i at det ikke er krav om konsekvensutredelse dersom det ikke er foretatt arealendringer i planforslaget.

Nedenfor følger en beskrivelse av hvordan innspillene fra eksterne bidragsytere ble vurdert i forhold til behov for konsekvensutredelse eller vurdering.

Arealinnspillene er vurdert administrativt på følgende måte:

1. Innspill som er i samsvar med arealstrategien er vurdert nærmere med konsekvensutredning (KU). Ved positiv innstilling basert på konsekvensutredning (KU), er det utført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Ved negativ innstilling basert på konsekvensutredningen (KU) er det ikke utført ROS.
2. Innspill som er delvis i samsvar med arealstrategien er konsekvensutredet (KU) på del som er i samsvar med arealstrategien. Del som ikke er i samsvar med arealstrategien gis negativ innstilling, og det er ikke utført konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) på denne delen. Ved positiv innstilling basert på konsekvensutredningen (KU) på del som er i samsvar med arealstrategien, er det utført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Ved negativ innstilling basert på konsekvensutredningen (KU) er det ikke utført ROS.
3. Innspill som i sin helhet ikke er i samsvar med arealstrategien gis negativ innstilling, og det er ikke utført konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS).
4. Innspill med arealformål som ikke er omtalt i arealstrategien er konsekvensutredet (KU) eller vurdert. Ved positiv innstilling basert på konsekvensutredningen (KU), er det utført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Ved negativ innstilling basert på konsekvensutredningen (KU) er det ikke utført ROS. Innspill som kun er vurdert, uten å følge metodikken for konsekvensutredning, er ikke konsekvensutredningspliktig.
5. Noen innspill blir vurdert gjennom andre prosesser, eksempelvis mulighetsstudie eller pågående reguleringsarbeider. Hvilke innspill dette gjelder framgår i tabell med oversikt over innspillene i eget vedlegg.
6. Innspill mottatt etter frist er ikke konsekvensutredet (KU) eller vurdert, og gis negativ innstilling.

Arealstrategien er «første silingsrunde» av innspill. Selv om innspillet samsvarer helt eller delvis med arealstrategien er det ikke gitt at innspillet får positiv innstilling etter at det er utført konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Dette er fordi det er enda flere tema som vurderes i en konsekvensutredelse (KU) enn i forbindelse med arealstrategien.

Det ble foretatt flere arealendringer i planforslaget ved 2. gangsbehandling av KPA i kommunestyret i 2025 basert på innspill til kommuneplanen fra eksterne bidragsytere. Administrasjonen utførte konsekvensutredelser og risiko- og sårbarhetsanalyser på arealendringene i etterkant av politisk 2. gangsbehandling, før 2. gangshøring og offentlig ettersyn. Alle arealendringer basert på eksterne innspill som er konsekvensutredet og utført risiko- og sårbarhetsanalyse på, er samlet i et dokument.

Det er registrert sensitive artsdata flere steder i kommunen. Sensitive artsdata er unntatt offentligheten, jf. § 24 tredje ledd i *Offentlighetsloven*. Det er belyst i konsekvensutredning av innspill om registrerte sensitive artsdata må utredes nærmere etter Naturmangfoldloven § 8-12. Ecofact har på vegne av Strand kommune utarbeidet to rapporter, der konsekvenser for sensitive artsdata utredes som følge av foreslåtte arealendringer i kommuneplanen. En av rapportene er utført i etterkant av kommunestyrets behandling 3. april. Rapportene er unntatt offentligheten av hensyn til sensitive artsdata.



Etter plan- og bygningslovens § 4-3, 1. ledd skal det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for nye områder avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanen.

”Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap.” (pbl. 2008)

Risiko- og sårbarhetsanalyse er en systematisk fremgangsmåte for å identifisere, beskrive og/eller beregne sårbarhet. Risiko er et uttrykk for den fare som uønskede hendelser representerer for menneske, miljø eller materielle verdier. Risiko er et resultat av frekvens for og konsekvensene av uønskede hendelser. Sårbarhet er et uttrykk for et system sin evne til å fungere og oppnå sine mål når det blir utsatt for påkjenninger.

Formålet med en risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) er å avdekke om området er egnet til utbyggingsformål, eventuelt om det kreves tiltak som følge av planlagt utbygging.

ROS-analysen er på et overordnet nivå tilpasset kommuneplan. Det forutsettes at det gjennomføres mer detaljerte ROS-analyser i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner og tiltaksutforming.

Utforming av ROS-skjema og forklaring til skjemaet benyttet i kommuneplanens arealdel framgår i eget vedlegg: *Metodenotat konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)*.

Det er utført risiko- og sårbarhetsanalyse på alle endringer i kommuneplanens arealdel.

AREALREGNSKAP

Kommunal- og moderniseringsdepartementet anbefaler at kommunene utarbeider et arealregnskap som del av kommuneplanarbeidet. Bruk av arealregnskap er nyttig som del av kunnskapsgrunnlaget for kommuneplanens arealdel. Et arealregnskap kan gi oversikt over planlagte endringer i arealdelen, og det kan vise hvilket utbyggingspotensial som ligger inne i eksisterende planer.

I forbindelse med arealstrategien ble det utarbeidet et estimat for regulert boligreserve i Strand. Det er tilstrekkelig med regulerte boligtomter på Jørpeland og Tau. På Jørpeland er det en arealreserve på 1659 boenheter. På Tau er arealreserven på 886 boenheter. Videre ble det i arealstrategien utarbeidet et regnskap for behovet for tomter i grendene. Arealstrategien har lagt opp til behov for boligområder i bygdene innenfor grunnkretsene Idse (6 boliger), Bjørheimsbygd (17 boliger), Voster (9 boliger), Kjøllevik (16 boliger fordelt mellom Alsvik, Kjøllevik og Vervik), Sørskår (5 boliger), Fiskå (41 boliger) og Kolabygda (16 boliger). Tallene på boligreserven er angitt per 100 innbyggere i de angitte grunnkretsene.

På vegne av Strand kommune har Rogaland fylkeskommune utarbeidet et arealregnskap for kommuneplanens arealdel for Strand kommune 2024 – 2036. Arealregnskapet er utarbeidet med utgangspunkt i modell fra Agder fylkeskommune, *Agdermodellen*, og baserer seg på en kombinasjon av kommunen sine kommuneplandata og reguleringsplandata, NIBIO sitt datasett AR5, arealressurskart, og SSB sitt datasett for Arealbruk 2023. Arealregnskapet viser forskjellen mellom arealregnskap tilknyttet eksisterende kommuneplan fra 2012 og arealregnskap tilknyttet nytt kommuneplanforslag **for perioden 2026 - 2038**.



[Her er lenke til Dashboard til oppdatert arealregnskap for kommuneplanens arealdel utlagt til 2. gangshøring høsten 2025.](#)

Alle arealendringer etter 2012 inngår i arealregnskapet, også arealendringer gjort i ordinære reguleringsplanprosesser.

Arealregnskapene skal gi statusoversikt og indikatorer for alle tema som inngår: arealbruk, arealtyper, planlagt bruk og klima. Her får du analyseinformasjon om:

- Omfanget av arealformål og antatt planreserve
- Arealtypekonsekvens av planlagt arealbruk
- Klimaeffekt av planlagt arealbruk

Det er mulig å sveipe i kart mellom eksisterende kommuneplan og nytt planforslag. Det gjøres oppmerksom på at hensynssoner ikke er med i arealregnskapet.

Løsningen er interaktiv, og det ligger mer informasjon om bruken av de interaktive arealregnskapene ved å trykke på «Klikk her for informasjon og rettleiing» i Dashbordet. Arealregnskapet er som et levende dokument, med rom for endring/forbedring gjennom hele prosessen med rulleringen av kommuneplanens arealdel.

SAMLEDE VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

For kommuneplanens arealdel krever KU-forskriften også at de samlede virkningene av planforslaget skal vurderes. Kravet om vurdering av virkningene av planforslagets samlede arealbruksendringer innebærer at planforslagets enkeltområder sees i sammenheng. En slik samlet vurdering skal få frem et bilde av hva summen av arealbruksendringer i planforslaget vil bety for ulike miljø- og samfunnshensyn, og har flere hensikter.

Dette kapittelet har til hensikt å gi et oversiktsbilde over virkningene og konsekvensene av kommuneplanforslaget for kommunen som helhet. Med utgangspunkt i de mer detaljerte vurderingene i konsekvensutredningen, gir oppsummeringen et bilde av hvordan kommunen vurderer virkningene av planforslaget sammenlignet med gjeldende kommuneplaner. Samlede virkninger kan i denne sammenheng beskrives som det totale "fotavtrykket" som forslagene til endret arealbruk i planforslaget etterlater seg for relevante miljø- og samfunnsforhold.

Bygge- og utviklingsområder

Planforslaget inneholder ikke nye store bygge- og utviklingsområder, men noen utvidelser av eksisterende formål. Planforslaget har fokus på å vise strategisk utvalgte endringer basert på arealstrategien. De utvalgte endringene vurderes særlig å legge til rette for noe økt fortetting på egnet sted i det sentrale byområdet og enkelte økte utviklingsmuligheter for næring og fritids- og turistformål i kommunedelene utenfor sentrumsområdene sammenlignet med gjeldende kommuneplaner. Konsekvensutredningene viser samtidig at de nye utviklingsmulighetene utenfor byområdet vil ha noe negative virkninger for landbruksverdier og landskap ved omdisponering av LNF. Sammenlignes de samlede virkningene av planforslaget med gjeldende planer for disse endringene isolert sett, vurderes planforslaget å ha svak positiv virkning for kommunens samfunns mål og i et samlet kommuneperspektiv nær nøytrale i konsekvenser for andre berørte verdier.



Den mest vesentlige endringen knyttet til bygge- og utviklingsområder er imidlertid at kommunen har lagt inn flere nye byggeområder, herunder næringsbebyggelse, fritids- og turistformål, offentlig eller privat tjenesteyting og boligbebyggelse, mm. Endringene vurderes å gi høy måloppnåelse knyttet til målene i kommuneplanens samfunnsdel. Samtidig medfører endringene nedbygging av LNF- områder.

I forbindelse med utarbeiding av arealstrategien ble det i 2021 laget et estimat for regulert arealreserve. Estimaten viste totalt 2578 boenheter i Strand kommune, som kan dekke behovet for ca. 5160 nye innbyggere, jf. *Utredningsnotat bærekraftig boligforsyning og bokvalitet*. Reserven inkluderer ikke fortetningspotensialet i eldre reguleringsplaner eller uregulerte boligområder avsatt i kommuneplanen. Konklusjonen er at det ikke er nødvendig å avsette nye større boligområder i kommuneplanen av hensyn til regulert kapasitet. Det er sannsynligvis ikke nødvendig å bygge ut uregulerte boligområder, blant annet på dyrka jord i planperioden, for å oppnå tilstrekkelig boligforsyning iht. utredningsnotatet. Det antas ikke at reduksjon i omfang av byggeområder som foreslått vil ha vesentlige virkninger for de samlede utbyggingsmulighetene i kommunen, ei heller påvirke boligprisene negativt da det er regulert tilstrekkelig arealer til boligbebyggelse i planperioden. Dersom utviklingen de neste årene skulle vise at den faktiske befolkningsøkningen også betydelig overgår Telemarksforsknings høyeste scenario, vil det være mulig å justere kursen ved å avsette nye boligarealer i neste kommuneplanrullering.

Basert på innsigelser fra Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune til manglende planvask i kommuneplanen, har kommunen tatt grep og foreslått planvask flere steder i kommunen. Med planvask i kommuneplanen menes en gjennomgang av arealbruken slik at den er i tråd med nye krav og ansvar for eksempel bærekraftsmålene. Hensikten med planvask er å unngå arealbruk som strider mot ønsket samfunnsutvikling, og å sikre at ubebygde natur ikke blir nedbygd. Dette innebærer også å vurdere naturverdier og tilbakeføre areal til landbruks-, natur – og friluftsområder der det er hensiktsmessig.

Totalt er 325 daa foreslått planvasket til LNF. **I tillegg har det blitt planvasket ytterligere ca. 14 daa utbyggingsformål til LNF på Nedre Fjelde i forbindelse med mekling.** Noen av områdene kommunen har foreslått planvasket er basert på spesifikke innsigelser til arealdisponering i eksisterende kommuneplan, blant annet utbyggingsformål i Preikestolområdet, Nedre Fjelde og på Heng. De fleste områdene som er foreslått planvasket er avsatt til utbyggingsformål på dyrket jord og innmarksbeiter, eller natur og friluftsliv. Områder som Tjøstheim steinbrudd og del av offentlig eller privat tjenesteyting på Tau mot Ugeliåsen er også planvasket til LNF. I tillegg har kommunen valgt å ta ut alle nye områder som var avsatt til fritidsbebyggelse i planforslaget. Dette formålet vil bli vurdert i en egen kommunedelplan for fritidsbebyggelse. Planvask i eksisterende hyttefelt skal også vurderes i denne kommunedelplanen. Dette har vært krav fra regionale myndigheter for å løse innsigelse knyttet til planvask for hytteområder. Tidspunkt for oppstart av kommunedelplan for fritidsbebyggelse avklares gjennom revisjon av kommunens planstrategi.

Kommunens grep med å ta ut alle områdene for LNF spredt boligbebyggelse i eksisterende plan, med et unntak, og erstatte med boligbebyggelse i grendene, er også en form for planvask. Det er vanskelig å beregne areal for slik planvask og forventet utbygging i LNF spredt er uansett ventet å være begrenset, og det er derfor ikke tatt med i arealregnskapet. Landbruk og natur ivaretas i større grad ved konsentrert utbygging som ikke berører dyrket mark, samtidig avklares byggeområdene i forhold til fareområder. Noen av LNF spredt områdene i noen grender er tilbakeført til LNF i sin helhet, eks. Døvik (tre områder), Sørskår (to områder), Bygdevoll, Høyland, Vervik (ett område), Amdal (nordvest for Fiskåvegen), Idse og Heggheim. Resten av områdene for LNF spredt boligbebyggelse i kommunen er delvis erstattet med boligbebyggelse i planforslaget. Dette gjelder ett område i Døvik, to områder på Fiskå, et område i Vervik og ett område i Kjøllevik.



Oppsummert er kommunens samlede vurdering imidlertid at forholdet mellom forventet byggebehov og tilgjengelig reserve etter endringer er på et godt og forsvarlig nivå.

Totalt er planreserve på myr likt for gjeldende kommuneplan og planforslaget, men arealreserven er redusert på innmarksbeite/overflatedyrka jord mot at en isteden har lagt beslag på mer skogareal. Dette skyldes at kommunen har tatt vare på mer dyrka mark og innmarksbeiter i nytt planforslag.

Sammenligner vi den samlede virkningen av bygge- og utviklingsområder i planforslaget med gjeldende planer, er kommunens vurdering at sumvirkningene for alle tema under ett er svakt positive med tanke på nedbygging av LNF-områder. I nytt planforslag medfører arealendringer nedbygging av LNF områder, men dyrka mark berøres i mindre grad enn i eksisterende plan. Unntaksvis er blant annet utvidelse av næringsvirksomhet på Tau. **og-brannstasjonstomt på nedre Fjelde.** I tillegg opprettholdes noen eksisterende områder for boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting på nedre Fjelde. For å kompensere for nedbygging av dyrka jord er det derfor foreslått planvask i andre deler av kommunen, jf. planvaskdokumentet i vedlegg 4.

Føringer for framtidig utbygging

De vesentligste virkningene av nytt planforslag er hovedsakelig knyttet til endringer i planens bestemmelser, siden disse vil påvirke et stort antall senere reguleringsplaner. Ettersom rulleringen innebærer sammenslåing og harmonisering av 2 kommuneplaner og 2 kommunedelplaner, er det krevende å beskrive og vurdere forskjellen på ny og gammel plan. Kommunen vurderer imidlertid at de vesentligste forskjellene knyttet til framtidig utbygging mellom planforslaget og tidligere planer er knyttet til ivaretagelsen av gående og syklende, nye kollektivtraséer, fortetting i og nær sentrumsområder, universell utforming, områder der det ikke er ønskelig med «eplehagefortetting» grunnet særpreget bygningsstruktur i området, samt høyere fokus på byggesikker grunn gjennom faresoner for snøskred, steinsprang, kvikkleireskred, jord- og flomskred, flom og stormflo, samt jordvern og sikring av høgbonitet skog og naturverdier. Virkningen av disse endringene samlet sett for kommunen, antas å være noe positiv folkehelse-, miljø- og klimamessig forbedring. Det kan samtidig ikke utelukkes at endringene kan påvirke næringsinteresser negativt økonomisk sett, og at kravene kan ha noe påvirkning på gjennomføring av utbyggingsaktivitet. Måloppnåelse i forhold til arealstrategien er høyere i planforslaget sammenlignet med gjeldende planer, og virkningene vurderes derfor som en konsekvens av en ønsket endring.

Sammenligner vi den samlede innretningen på bestemmelsene i planforslaget med gjeldende planer, er kommunens vurdering at sum virkninger for alle tema under ett er svakt positive.

Grønne interesser og sjøarealene

Planforslaget innebærer en klart sterkere sikring av grønne- og naturmessige interesser sammenlignet med gjeldende planer gjennom arealvisning og bestemmelser på land og i sjø. Endringene vil ha en positiv virkning for grønnstruktur og naturverdier, da disse er sterkere sikret i ny plan gjennom blant annet hensynssone landskap (sikring anadrome vassdrag, viktige bekke- og vassdrag med elvemusling, samt geologisk arv områder), hensynssone bevaring av naturmiljø på land og i sjø, båndlegging etter naturvernloven (utvidelse Hesten naturreservat og Nag naturreservat), samt gyteområde i Høgsfjorden. Virkningene forutsetter imidlertid at hensynene følges opp på neste plannivå ettersom det i hovedsak er valgt generelle bestemmelser og hensynssoner som virkemiddel.

En av de viktigste endringene i ny plan er oppdatering av hensynssonen bevaring av naturmiljø (H560) i henhold til nyeste oppdaterte data for dette temaet i kommunen (kartlagt etter NiN-, H13- og H19- metodikk i sjø). Hensynssone bevaring av naturmiljø erstatter hensynssone biologisk mangfold som var basert på innsamlet data fra 1999. Det er rimelig å anta at endringene også vil kunne ha en svak klimatilpassende virkning i tillegg, gjennom sterkere bevaring av områder som har en fordrøyende virkning. Det er samtidig rimelig å anta at økt ivaretagelse av natur og grønne verdier



vil ha en begrensende virkning på enkelte utviklingsmuligheter i alle deler av kommunen. De største direkte begrensningene er her knyttet til bynatur, for eksempel knyttet til trær i sentrumsområder. Planen vurderes i nokså begrenset grad å gripe inn i eksisterende landbruksdrift, men deler av plan knyttet til landskapsvern og naturmangfold kan i noen grad påvirke større utviklingstiltak.

I sjøarealene er de største forskjellene mellom planforslaget og gjeldende planer knyttet til formålet akvakultur der antallet avsatte områder til akvakultur er ~~økt med ett nytt anlegg~~ redusert i forhold til ~~gjeldende plan~~, og til visning av naturinteresser med hensynssoner. Det er lagt inn nye områder til akvakultur i følgende områder; Heng øst, Solbakk, Hidlekjerringa og Kalhag (flyttet). Samtidig er det tatt ut 2 eksisterende akvakulturlokaliteter sør og sørvest for Heng, ~~og lokaliteter ved Bueviga, Grønavigneset, Laksaneset, Indre Kjøllevigneset, Sør-Hidle, Skeivik, Lerangsvågen, Lysefjord nord for bro og Lysefjord nordøst for Hamn.~~

Arealet til akvakultur har økt i mindre grad i ~~noen områder~~, ~~også~~ fordi det er lagt inn større arealer tilknyttet noen av de nye akvakulturområdene for å sikre større fleksibilitet og ivareta areal til fortøyningssone. Virkningene for næringsinteressen som følge av endringene anses som ~~svakt~~ positivt fordi nye lokaliteter er bedre egnet til formålet, ~~det er foretatt en betraktelig planvask av akvakulturområder i sjø, og planforslaget ivaretar fortøyningssonen i større grad tilknyttet fremtidig akvakulturlokaliteter.~~

Virkningene for andre sektorinteresser i sjø vurderes samlet sett å være svakt ~~negativt~~ positivt da areal til akvakultur båndlegger litt ~~mer~~ mindre sjøareal.

Sammenligner vi planløsningene for grønne interesser og sjøarealer i planforslaget med gjeldende kommuneplaner og kommunedelplaner, er kommunens vurdering at sum virkninger for alle tema under ett er positive.

Bærekraft samlet sett

Planarbeidet skal ivareta mange målsettinger og føringer for samfunnsutviklingen. Det viktigste som planforslaget skal bidra til er klimaomstilling og en mer bærekraftig arealutvikling miljømessig, økonomisk og sosialt.

FN sitt klimapanel har slått fast at det haster med endringer som bidrar til at CO²-utslippene går ned globalt. Norge har forpliktet seg til tiltak om 50% reduksjon i utslippene fram mot 2030. Strand sin klimaplan er utgått, og et eget mål i Strand er derfor ikke spesifisert.

I ny plan foreslås en mer restriktiv arealforvaltning, der Strand kommune i større grad tar vare på naturverdier og jordverdier, bygger tettere i og nær sentrumsområder og kollektivaksler (bussruter 100 og 101), og har større fokus på universell utforming. Arbeidet med arealdelen og de rammene som gis for framtidig arealutvikling vil kunne bidra til å nå klimamålene og kommunens klimaambisjoner.

Kommuneplanens føringer om en sunn økonomi som fremmer bærekraftig vekst og en god samfunnsutvikling ivaretas ved å bygge byen Jørpeland og sentrumsområdet på Tau innenfra og ut, ved å fortette nær kollektivaksen (~~bussrute 100 og 101~~ bussrutene på hoved-kollektivaksen Jørpeland/Tau – Stavanger) og gjennom rett lokalisering av virksomheter. En slik samfunnsutvikling vil gi lavere utslipp og lavere infrastrukturkostnader. Samlet sett svarer ny arealdel positivt på samfunnsdelens strategiske målsettinger om en sunn økonomi som fremmer bærekraftig vekst og en god samfunnsutvikling og bidrar til at Strand er et lavutslippssamfunn som er sikkert og trygt å bo i.

Viser til tidligere omtalt begrunnelse for å etablere boligbebyggelse i grendene og samtidig ta ut LNF spredt boligbebyggelse i planen, ~~med unntak av Amdal~~. Omdisponeringen slik foreslått i planforslaget



hensyntar i stor grad dyrket mark. Felles for områdene er at de er innlemmet mellom bebyggelse og eller veg. I tillegg medfører arealendringene nedbygging av innmarksbeiter og høybonitet skog. Samtidig kan tilbakeføring av LNF spredt boligbebyggelse til LNF- formål medføre andre positive ringvirkninger for blant annet jordverninteresse, ivaretagelse av naturmangfold, kulturminner og redusere konfliktpotensialet mot landbruksnæringen ved bygging av boliger på naboeiendommer. En unngår også bygging i områder som kan være utsatt for naturfarer.

I spredtbygde områder er det, ifølge nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, viktig å legge til rette for utvikling i bygdene og generasjonsskifter i jordbruket, slik at grunnlaget for bosetting og jordbruksproduksjon sikres. Derfor er det viktig å legge til rette for boligbebyggelse i grendene selv om evt. behovet i hver grend kanskje ikke er like stort som det planforslaget legger opp til. Planforslaget gir rom for utvikling av grendene selv om områdene er mer konsentrerte enn eksisterende plan har lagt opp til gjennom LNF spredt boligbebyggelse i eksisterende plan.

Ny arealdel bidrar middels positivt til en mer bærekraftig utvikling miljømessig, økonomisk og sosialt ved å sikre samfunnsdelens strategiske mål, og samtidig legge til rette for nasjonale forventninger om levende grender.

BEHANDLING OG HØRING AV PLANFORSLAG

POLITISK BEHANDLING

Kommunestyret (KOM) er vedtaksmyndighet for kommuneplanens arealdel. Forvaltningsutvalget skal behandle kommuneplanens arealdel og gi innstilling til Formannskapet (FOR). Formannskapet (FOR) skal gi innstilling til kommunestyret når det gjelder kommuneplanen, både generell del (samfunnsdelen) og arealdelen. Prosjektorganiseringen er i tråd med Strand kommunes delegasjonsreglement for 2021-2024. Politisk organisering av arbeidet med kommuneplanens arealdel er vist i figuren.



I tråd med vedtak i KOM sak 44/21, 16.06.2021 er det vedtatt at forvaltningsutvalget skal være styringsgruppe for planarbeidet med arealdelen. Forvaltningsutvalget er orientert jevnlig om planarbeidet og har fått fremlagt saker der det har vært nødvendig med politiske styringssignal underveis i planprosessen. Øvrige utvalg og råd får dokumentene til høring.

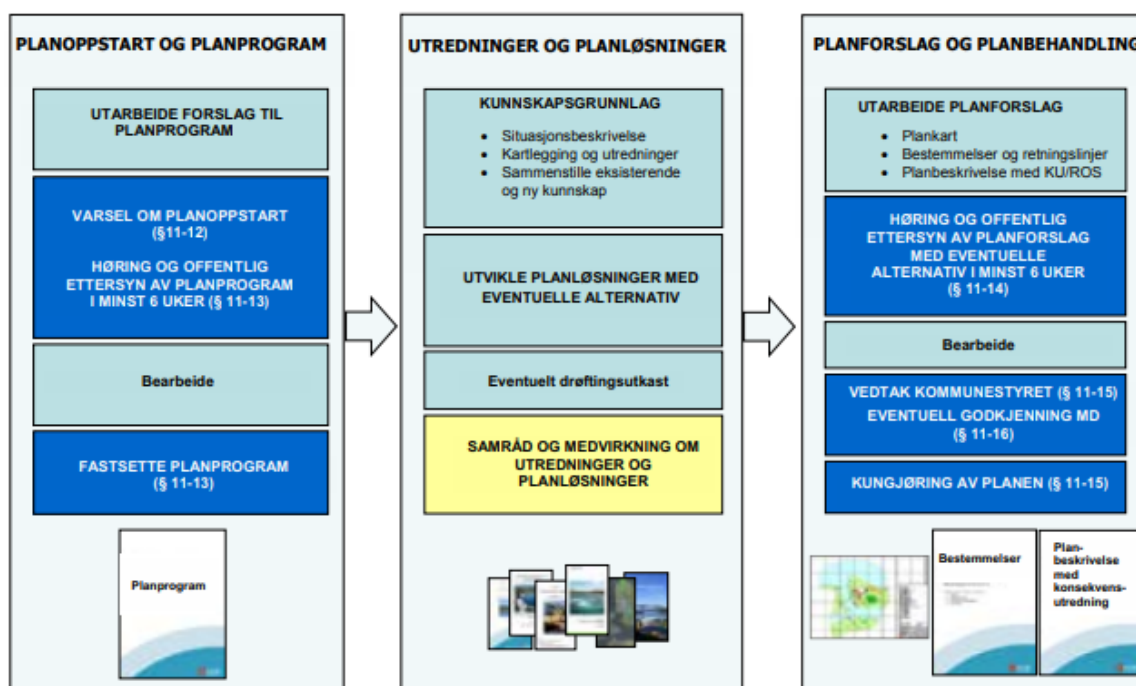
HØRING AV PLANFORSLAG, JF. PBL § 11-14

Kommunestyret legger forslag til kommuneplanens arealdel på høring og til offentlig ettersyn. Høringen kunngjøres i Strandbuen og på kommunens hjemmeside. Planforslaget legges ut på høring i

minst 6 uker. Av saksframlegget skal det framgå hvordan virkningene av planen og innkomne uttalelser til planforslaget har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt ved vedtaket. Det skal framgå hvordan planen ivaretar nasjonale og regionale hensyn. Høring ble gjennomført sommeren/høsten 2024, **høsten 2025 og høsten 2026**.

OVERSIKT OVER PLANPROSESSEN

Arbeidet med planprosessen har pågått over flere år. Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i 2019 og planprogrammet i 2021. Figuren nedenfor viser planprosessen for kommuneplanens arealdel med planoppstart og planprogram som første trinn, utredninger og planløsninger som andre trinn og planforslag og planbehandling som tredje trinn. Vi er nå kommet til tredje trinn i planprosessen.



Figuren viser planprosessen for kommuneplanens arealdel med planoppstart og planprogram som første trinn. §-henvisninger til plan- og bygningsloven.

OVERSIKT OVER VEDLEGG TIL PLANBESKRIVELSEN

RESULTAT FRA MEDVIRKNINGSPROSESSER

I henhold til plan- og bygningslovens § 5-1 om medvirkning, skal enhver som fremmer planforslag, legge til rette for medvirkning. Kommuneplanens arealdel favner hele kommunen og omfatter mange ulike temaer og problemstillinger. Gjennom planprosessen har det vært gjennomført medvirkning med næringsliv, frivillige organisasjoner, private aktører, enkeltpersoner, bygg- og boligforum, Kolumbus, Predjama kommune m.fl. i Slovenia, regionalplanarbeid og med andre offentlige fagpersoner, samt regionale- og nasjonale instanser. Ungdommer, eldre og råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne har blitt spesielt invitert til medvirkningsprosesser rettet mot fokustemaene *nabolagssentrum, klimatilpasning, grønn mobilitet og blågrønne strukturer i tettstedene, utbyggingsmønster, fortettingsstrategi og bokvalitet og aldersvennlig stedsutvikling*. Det er ikke



gjennomført møter med alle berørte parter og grunneiere i det forberedende arbeidet med kommuneplanen. Kommuneplanprosessen har mindre omfattende varslingsbestemmelser overfor private enn tilsvarende prosess for reguleringsplaner. Alle vil ha mulighet til å medvirke til planforslaget gjennom høringsperioden på planforslaget.

På de følgende sidene gis en beskrivelse og oppsummering av de mest omfattende medvirkningsprosessene som er gjennomført i planprosessen:

- Innspill til kommuneplanens arealdel
- Arbeidsverksted med cafédialog
- Workshop boligløsninger for eldre
- Resultater fra workshop om rapport Agenda Kaupang 2023
- Nabolagssentrum – funn fra medvirkningsprosess

Det har vært gjennomført befarings- og kartarbeid til *Vindmøllebakken bofellesskap* i Stavanger. I tillegg har problemstillinger vært drøftet med offentlige instanser gjennom regionalt planforum.

INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Strand kommune inviterte til innsending av innspill til kommuneplanens arealdel den 28. april 2022 via kunngjøring. Kunngjøringen ble blant annet publisert på kommunens hjemmeside og i lokalavisa Strandbuen. Alle innspill har blitt vurdert om de er i samsvar med vedtatt arealstrategi. Strand kommune har mottatt i overkant av 100 innspill til kommuneplanens arealdel. Ca. 90 av innspillene er knyttet til gårds- og bruksnummer eller sjøareal. Resterende innspill er andre innspill.

Strand kommune har laget en oversikt over alle mottatte innspill til kommuneplanens arealdel som er tilknyttet sjøarealer eller gårds- og bruksnummer (gnr./bnr.) mottatt **ved varsel om planoppstart**, i et kart.

[Her finner du kartet med oversikten over alle innspillene som er knyttet til sjøarealer eller gårds- og bruksnummer.](#)

Merk at et arealinnspill kan være knyttet opp til flere arealformål og/eller områder. Det vil derfor være flere enn 100 prikker i kartet. Hver prikk i kartet viser område hvor det er mottatt forslag til arealendring.

Trykk på de blå prikkene i kartet om du ønsker mer informasjon om arealinnspillene. Da får du informasjon om gårdsnummer og bruksnummer (gnr./bnr.), sted/områdenavn og mer.

[Du finner også oversikt over alle innspill fra varsel om planoppstart på denne siden \(vedlegg 15 i KOM-sak 17/24, 03.04.2024, Kommuneplanens arealdel for Strand kommune 2024 - 2036\).](#)

[Du finner alle høringsinnspill fra 1. gangshøringen i 2024 i PDF på denne siden \(vedlegg 12 -16 i KOM-sak 02/25, 29.04.2025, Kommuneplan for Strand 2025 - 2037\).](#)

[Du finner alle høringsinnspill fra 2. gangshøringen i 2025 i PDF på denne siden \(vedlegg 8-10 i KOM-sak 49/26, 06.05.2026, Kommuneplanens arealdel for Strand kommune 2026 – 2038 – Ny 2. gangsbehandling\).](#)

ARBEIDSVERKSTED MED CAFÉDIALOG

Det har blitt gjennomført et medvirkningsmøte der flere fokusområder fra planprogrammet var tema for møtet.

Følgende fokustema ble belyst:

- Klimatilpasning
- Grønn mobilitet og blågrønne strukturer i tettstedene
- Utbyggingsmønster, fortettningsstrategi og bokvalitet
- Aldersvennlig stedsutvikling

Program for møtet var:

- Informasjon om medvirkningsmøtet
- Presentasjon av utredningsnotat klimatilpasning og klimarisiko
- Presentasjon av utredningsnotat bærekraftig boligforsyning og bokvalitet
- Presentasjon aldersvennlig stedsutvikling
- Presentasjon grønn mobilitet
- Introduksjon cafédialog
- Workshop 3 runder
- Cafébordverter oppsummerer fra sitt bord
- Info om gjestebud



Medvirkning arbeidsverksted med cafédialog.

Spørsmål klimatilpasning og klimarisiko:

1. Hvordan tror dere endring i klimaet vil påvirke samfunnet og naturen i Strand fremover?
2. På hvilken måte møter vi best endringene i klimaet for å ivareta samfunnet vi bor i og naturen i Strand fremover?
3. Hvilke blågrønne områder, særlig i nærområder til Tau og Jørpeland, er spesielt viktige å sikre i planarbeidet knyttet til klimatilpasning?
4. Hvilke avstander bør det være fra vassdrag, som bekker og innsjøer, til ny bebyggelse?
5. Hva kan dere som innbyggere bidra med for å redusere negative fysiske konsekvenser av klimaendringene?



Oppsummerte funn fra cafébord for tema klimatilpasning og klimarisiko som har vært av relevans for utarbeidelse av retningslinjer til kommuneplanens arealdel:

- *Flom og skred, - Hovedfokus*
- *Myndighetene må passe på - håndtere innbyggernes handlinger som ved snauhogst langs vassdrag*
- *Tror ikke det vil påvirke naturen og samfunnet i særlig stor grad - hovedsakelig nasjonale og internasjonale avtaler og føringer vil påvirke samfunnet - større innvirkning fra det globale enn lokale*
- *Bygge smartere – mindre strømbruk (klimaomstilling) - trygge solide vinduer og dører*
- *Bebyggelse i forhold til naturfarer*
- *Største utfordring – ta klimahensyn ved areal – det andre er energiproduksjon, som lager et enormt engasjement.*
- *Bekymring vannavstand*
- *Åsvatnet brukes til kraftanlegg – og flomdempenende tiltak*
- *Bevar mest mulig av naturområder - restaurer naturområder - planting - grønn infrastruktur*
- *God kartlegging risiko – hvor er det problematisk*
- *Må ha grøntområder - unngå harde områder som asfalt*
- *Stikkord – PLANLEGGING*
- *Skeptisk til SSB tall – innbygger tall*
- *Kombinert planlegging av befolkningsvekst sammen med klimatilpasning, viktig å ta med i betraktning*
- *Naturen er noe av det viktigste med Strand – vi trenger ikke bebygge og bygge tett langs blågrønne områder - vi ser kvaliteten Jørpelandsholmen, Mølleparken*
- *Vi ser utvikling av skogvekst i fjellområder*
- *Flom undersøkelser - Flomplan – viktig at dataene fra planen tas med i arealplan*
- *Utfordringer for de som bor i nærheten av vassdrag*
- *La trær få mulighet til å vokse generelt og langs vassdrag*
- *Blågrønne lommer i bebyggelse plan - i forhold til trivsel, miljø, osv.*
- *Vurdere mulighet for å unngå videre bebyggelse inn mot vassdrag fra eksisterende løsninger*
- *Vi må se på samfunnsnyttien – ha noen til å vurdere at “dette” er grønt område*
- *Disse naturlige fordrøyningsområdene må man ta vare på/hensyn til*
- *Må være forsiktige – i flere kjente store byer tar de vare på diverse vassdrag*
- *Viktig i forhold til rekreasjonsverdi*

- *Å være bevisste på blågrønne områder*
- *Problem – at innbyggere muligens ikke tar hensyn til egne flomdempende tiltak*

Spørsmål boligforsyning, fortetting og bokvalitet:

1. Hvordan bør vi utvikle boligområdene for å bli mer klimavennlige og fremtidsrettet for alle brukergrupper?
2. Hva er viktig å ivareta ved fortetting i ditt nabolag?
3. Er det noen boligområder som bør bevares slik de er i dag?
4. Hvilke boligområder egner seg best til videre utbygging/fortetting?
5. Hva er viktig at ny bolig og nærområde inneholder hvis du må flytte fra din nåværende bolig?
6. Hvilke boligtyper er det mest behov for fremover?



Oppsummerte funn fra cafébord for tema boligforsyning, fortetting og bokvalitet som har vært av relevans for utarbeidelse av retningslinjer til kommuneplanens arealdel. Hvordan utvikle boligområder for å bli mer klimavennlige og fremtidsrettet for alle brukergrupper, og hva er viktig å ivareta ved fortetting:

- *Ikke bygge nær vassdrag*
- *Hvis alle bor litt tettere så slipper en kjøre*
- *Matbutikker der folk bor*
- *Mer sentrumsnære leiligheter*
Bygge flere felles areal ute, fortetting
- *Parkering i kjeller, leiligheter over og butikk*
- *Dess mer folk finner nærmere der en bor må være bra for klima*
- *Kort vei ned til sentrum og til det en trenger*
- *Fjernvarme, ulike hus. Variasjon. Taumarka.*
- *Fortsatt enorm vekt av eneboliger, gjerne mer rekkehus der det skal fortettes.*
- *Muligens de ikke ønsker ett mål med hage lenger. Større behov for rekkehus og leiligheter. Gjerne større rekkehus.*
- *Blokker i sentrum, for å få folk inn til sentrum. Etterspørsel.*
- *Men ingen under 62 kjøper bolig i sentrum.*
- *Hvordan beholde miksen i sentrum?*
- *Må lage leiligheter som en kan dele opp. I forhold til antall rom. Legge føringer.*
- *De små leilighetene blir tatt av pensjonistene som har hytte.*
- *Overgangen fra bolig til leilighet er vanskelig. Blir ofte å beholde begge.*
- *Utvikle busstilbudet bedre*
- *Bo på samme sted*
- *Pris, størrelse og behov ikke i tråd med fortetting. Dyrt i sentrum. Store nok leiligheter blir samme pris som eneboliger. Blir derfor kjøpt ettmålstomt.*
- *Hva slags type boliger trengs i kjernen/sentrum. Kanskje de store funkisboliger utenfor sentrum. Livsfase i stedet for alder. Fokuser på det i stedet for bare alder.*
- *Ønske å ha barnefamilier i sentrum*
- *Pendler, men skal også levere i barnehage. Behov leilighet i nærhet av skole og barnehage.*
- *Utforming. Mønetak, funkis, flate, forskjellige. Bør være i en stil. Står i stil.*
- *Grøntområder. Plass til trær og busker. At ikke alt asfalteres.*

- *Vi tar bort plenen og setter opp en hard bygning. Det er ikke et grønt skifte. Lage det trivelig selv om en fortetter.*
- *Må lage felles hager*
- *Må bruke det arealet en har, lage det trivelig*
- *Planlegge inn grøntarealer*
- *Lage grøntområder oppå*
- *Kan en sette inn hva som helst?*
- *Naboer må akseptere at det blir fortettet*
- *Høyde, utsikt, lys*
- *Lekeplasser*
- *At tomte har plass til det som trengs*
- *Kvartalslekeplass*
- *Ivareta det grønne*
- *Nye byggefelt har strenge krav til lekeplasser*

Spørsmål aldersvennlig stedsutvikling:

1. Hva betyr det for oss som innbyggere og kommune at samfunnet vårt står foran store omstillinger innenfor behov for helsetjenester?
2. Når bør dere som innbyggere tilpasse boligen for alderdommen?
3. På hvilken måte kan dere som innbyggere legge til rette for bosituasjonen?
4. Hvilke fordeler og ulemper ser du med bofellesskap?



Oppsummerte funn fra cafébord for tema aldersvennlig stedsutvikling som har vært av relevans for utarbeidelse av retningslinjer til kommuneplanens arealdel:

- *Ift. areal, kan en bygge tettere, redusere transportavstander, mest mulig samlokalisering*
- *Bofellesskap*
- *Klynger av flere hus i sammen, tilrettelegge for frostfritt uteområde*
- *Boligblokk på Tau er sammensatt i ulike aldre, har gode nettverker*
- *Kafé og sosiale møteplasser, for eksempel en ekstra leilighet, festlokale*
- *Få mest mulig utnyttelse av de tjenester som leveres. Fortetting av eldre.*
- *Ikke enhetlig boligtype*
- *Blande unge og eldre*
- *Mer sjøhjulp. Kan ikke forvente samme tjenestetilbud i samme fremtid.*
- *Bruke mer velferdsteknologi i tjenesten og i boliger*
- *Må tenke smart med sentrumsutbygging, helsetjeneste i sentrum.*
- *Eldre bør flytte til sentrum.*
- *Bør informeres til befolkning. Kompetansehevning ift. det som kommer.*
- *Hvordan er det rundt huset*
- *Kommunen bør stille krav om bofellesskap*
- *Boliger bør utformes bedre, tydelige krav*
- *Bofellesskap kan medføre fordeler;*
 - *Landsby for demente*
 - *Felles gjesterom*
 - *Må ha aktiviteter*
 - *Preventiv ift. ensomhet*
 - *Sosialt*
 - *Hjelpe på tvers av generasjoner*



- Fordel for hjemmetjenesten
- Bofellesskap kan også medføre ulemper;
 - Dyre leiligheter fører til at eldre må ta opp lån
 - Dyrt med fellesareal
 - For sosialt
 - Bråk
 - Ikke bare flytte samme med folk
 - Rus/drikking
 - Vil unge ta seg av eldre? Kan en forvente det?

Oppgaver og spørsmål grønn mobilitet:

1. Tegn på kartet dersom det mangler viktige gang- og sykkelforbindelser til lokale reisemål i Jørpeland, på Tau og mellom Jørpeland og Tau.
2. Hvilke fremtidige gang- og sykkelveger bør prioriteres etablert først?
3. Tegn inn snarveier på kartet som bedrer fremkommeligheten for gående.
4. Tegn forslag til plassering av fremtidige bysykler (bysykelbaser) på kartet.



Innspillene er vurdert i forbindelse med arbeidet med temakart for hovednett gange og sykkel.

[Her får du tilgang til digitalt temakart hovednett gange og sykkel inkl. bysykelbaser og snarveger \(kommunekart.com\).](http://kommunekart.com)

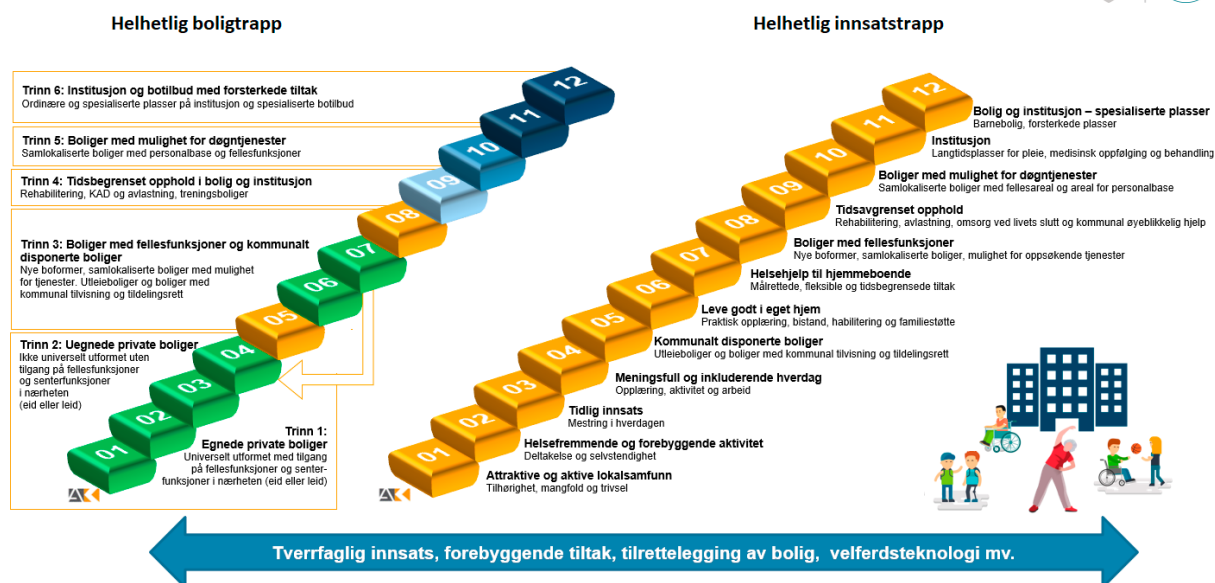
WORKSHOP BOLIGLØSNINGER FOR ELDRE

Det har vært gjennomført medvirkningsmøter med workshop i juni og oktober 2023 angående aldersvennlig tilrettelegging. Deltakere i workshop i juni ga signaler om at alternativ 2, jf. Agenda Kaupang rapport *Kunnskapsgrunnlag – boligutvikling for eldre*, var et scenario som kunne vært aktuell for Strand. Alternativ 2 handler om helhetlig boligpolitikk med utvikling av nærmiljøkvaliteter for å sikre at flere eldre bor i egnede boliger og bomiljø. Alternativ 2 fokuserer på hvilken effekt det vil ha å ikke øke antallet plasser/boliger på trinn 5 og 6 fram til 2040 (se boligtrapp nedenfor). I dette alternativet har vi imidlertid økt tilbud om ulike korttidstilbud i institusjon sammenliknet med 2023. Dette alternativet innebærer en radikal omlegging til lavere trinn i boligtrappen med en offensiv satsing på private boliger og bofellesskap med kort responstid for helsehjelp fra ambulant hjemmesykepleie nær «5-minutters tettstedene» tilknyttet de kommunale døgntilbudene i sentrum.

I oktober ble det på nytt gjennomført en workshop med medlemmer fra formannskap, elderrådet, brukerorganisasjoner og ansatte i omsorgstjenesten og planavdelingen. Hovedoppgaven for deltakere var å sette ord på hvordan de nederste trinn i boligtrappen (se fig. nedenfor) bør utvikles, gitt at det er et underutviklet område i Strand. Tilbakemeldinger fra deltakere handler blant annet om nærhet til butikk, lege, sentrumsutbygging, ulike boligløsninger som er tilpasset eldre, finansieringsløsninger, kommunens rolle og eldres egen initiativtaking ift. alderdom.

Kommunens oppgave er å utvikle en helhetlig boligpolitikk og bruke sin regulerende rolle bedre. I tillegg kan kommunen stimulere finansieringsordninger f.eks. ved hjelp av Husbanken.

Resultatene fra workshop og Agenda Kaupang rapporten er det faglige grunnlag for kommuneplanens arealdel, for boligrådgivning og gjennom oppfølging av plan for omsorgsbygg.



Innsatstrappen og boligtrappen, metodikk utviklet av Agenda Kaupang og pilotert i Asker kommune.

I figuren over viser vi sammenhengen mellom den helhetlige innsatstrappen og boligtrappen i seks trinn med ulike kjennetegn og en tydeliggjøring av hvor innbyggerne bor når de mottar tjenester på de ulike trinnene i innsatstrappen. Figuren viser også hvordan boligutvikling og planleggingen av helse- og omsorgstjenestene bør sees i sammenheng og koordineres.

Et viktig mål for å sikre mer bærekraftige helse- og omsorgstjenester i framtiden er å styrke de lavere trinnene i den helhetlige innsatstrappen og legge til rette for minst mulig inngripen i innbyggernes liv. Lykkes kommunen med dette arbeidet, vil det kunne bety et redusert behov for et tilbud med døgntjenester på de øverste trinnene. For å oppnå målene om økt andel hjemmeboende eldre og mer bærekraftige tjenester, anbefales det at kommunen øker arbeidet på tidlig innsats for å styrke innbyggernes evne til å bo i egne egnede boliger. Erfaringen viser at dette vanskelig lar seg gjøre samtidig som man har en omfattende økning i plasser og boliger med heldøgns tjenester og sykehjem. For Strand sin del handler dette om å ikke opprettholde dagens dekningsgrad, men heller utvikle flere trinn i boligtrappen og øke kapasiteten på de lavere trinnene.

RESULTATER FRA WORKSHOP OM RAPPORT AGENDA KAUPANG 2023

Gruppearbeid om boligtrappa trinn 1 - 3

Nedenfor følger en oversikt over spørsmål til gruppearbeid om boligtrappa trinn 1 - 3 med oppsummering av svar på spørsmålene.

Hva er trinn 1?

Private boliger som er egnet for eldre. Universelt utformet med tilgang til fellesfunksjoner og senterfunksjoner i nærheten.

Hvor vil du bo når du blir eldre?

*Hvor man vil bo kan være avhengig av hvor hjelpetrengende man er, ikke nødvendigvis alder
Det må være flatt og nærhet til tjenester*

Sentrum (midt i sentrum); Jørpelandsvågen er ikke sentrum, Skallstøperiet er ikke sentrum

Skolebakken anses som å være utenfor sentrum

Det er viktig at uteområdet er godt tilrettelagt for tur og at f.eks. fortau ikke har kanter som blir til



hindring

Ønske om å bo i nærheten av kollektivtransport

Kan det bygges eldretun hvor en samler flere leiligheter samlet med lett tilgang til hjelp?

Hva må være i nærheten?

Matbutikker

Kulturelle tilbud

Lege

Bank

NAV

Apotek

Hvem vil du ha i nabolaget?

Flere generasjoner

Ikke «gamlehjem»

Hva må til for at du kan bo der lenge?

Boligen må være tilrettelagt for eldre

Ønsker «sansehage», drivhus, fellesrom, funksjoner, fellesområder, «samfunn»

Hvordan skal boligen utformes?

En leilighet må være en etasje

Universelt utformet

Stort nok bad

Plass til hjelpemidler

Heis

Det må ikke være utvendig trapp

Det er viktig hva som er rundt: Møteplasser, hobbyrom og fellesaktiviteter

Noen må dra aktiviteter i gang. Kan en blokk ha arbeidstiltak i 1. etg?

Hvordan skal en sikre finansiering?

Tidlig planlegging

Ulike størrelser = ulik pris. Kan det holde prisene nede?

Husbank

Leie / eie

Kommunen må sette krav til utbygger

Flere utleieboliger, variert utvalg

Spleiselag med kommunen?

Kommunen kan kjøpe og leie ut

Hva er trinn 2?

Uegnede privatboliger. Ikke universell utformet uten tilgang til fellesfunksjoner og senterfunksjoner i nærheten.

Hva må til for at du fortsatt kan bo der?

Bedre kollektivtransport inn i boligfelt – «Hent meg» (for alle)

Scooter

Løfteanordninger i alle etasjer

Ombygging / tilpassing / hjelpemidler

Velferdsteknologi

TT kort

Godt nabolag



God økonomi for å kunne kjøpe private tjenester

Kan frivillige bidra?

Besøksvenn

Handlehjelp

Bestille mat hjem

Holde deg i fysisk og psykisk god form

engasjere seg i egen situasjon / tilhørighet

Pårørende som stiller opp

Frivillig tilbud – besøksvenn

Utkjøring av matvarer og middag

Felles handleurer

Sosiale aktiviteter

Muligheter for å «putle»

Planlegge fremtidig boligbehov bedre

Bedre informasjon om hva kommunen kan tilby

Nettilgang (sosiale treffpunkt)

Hvordan skal boligen utformes?

Tilpasse boligen før en trenger det

Forebyggende hjemmebesøk fra kommunen

Bruke ergoterapeut fra kommunen til tips / hjelp

Alt på ett plan

Ikke bakker ved inngangsparti

Universell utforming, ta vekk tepper og terskler

Ut med badekar inn med dusj

Bredere dører. Skyvedører.

Gode lysforhold

Tilrettelagt for rullestol / rullator

Endre til livsløpsstandard

Hvordan skal en sikre finansiering?

Den enkelte må planlegge egen alderdom tidlig. Tenke universell utforming ved oppussing.

Husbanken, tilskudd / startlån for eldre

Ta opp lån i egen bank

NAV

Tilskudd

Man må være villig til å flytte ved behov

Ombygging av egen bolig til to boenheter. Selge / leie ut den ene og fortsette å bo der det er best tilrettelagt.

Hva er trinn 3?

Boliger med fellesfunksjoner og kommunalt disponerte boliger. Nye boformer samlokaliserte boliger med mulighet for tjenester. Utleieboliger og boliger med tilvisningsrett.

Hvor skal et slikt tilbud plasseres i kommunen?

Sentrum eller sentrumsnært. 5 min gangavstand til viktige fasiliteter

På Tau eller Jørpeland, f.eks. Vassveittomta, kommunens tomter i sentrum

Tenke helhet i kommunen.

Eller er det viktigst med fine omgivelser?

Mulighetsstudium - Stålverksområdet

Hva må til for at eldre skal bo der godt og lenge?



*Lydnivå
Noe å gjøre på
Godt samhold
Universelt utformet, automatiske dører
God tilrettelegging
Flatt utendørs
Fint uteområde
Fellesareal og sosialt møtepunkt
Flere generasjoner sammen?
Naboer og pårørende*

Hvordan skal boligene samlet sett utformes?

*Kan være blokk i høyden
Alt på ett plan i leiligheten
Takterrasse, grønne vekster, plantekasser mm.
Fellesrom / felleshage
Felles gjesterom, stort kjøkken, pårønderom, treningssal, fellesstue verksted, syrom, vaskehall, sykkelbod, scooter parkering, god ladekapasitet i kjeller
Heis
Skyvedører
Butikk / restaurant mm. i 1. etasje
Parkering i under-etasje
studenter / ungdom engasjeres i forhold til tjenester / aktiviteter. De kan eventuelt bo billig mot tjenester.*

Hvordan skal en sikre finansiering?

*Gratis rådgiving om økonomi / banktjenester (lav terskel)
Fleksibilitet ut fra individuelle forhold: kjøp / leie. Ulik størrelse, ulik pris.*

BEFARING BOFELLESSKAPET «VINDMØLLEBAKKEN»

Det har også vært gjennomført studietur til bofellesskapet «Vindmøllebakken» i Stavanger som del av medvirkningsprosess rettet mot aldersvennlig stedsutvikling. Her ble det hentet inn kunnskap og erfaringer om bofellesskapsløsningen som er valgt for Vindmøllebakken-prosjektet. Deltagelse fra eldre representanter, administrasjon og politikere. Erfaringer fra prosjektet er med å danne grunnlag for utredningsnotat bærekraftig boligforsyning og bokvalitet og retningslinjer i kommuneplanens arealdel.

NABOLAGSSENTRUM – FUNN FRA MEDVIRKNINGSPROSESS

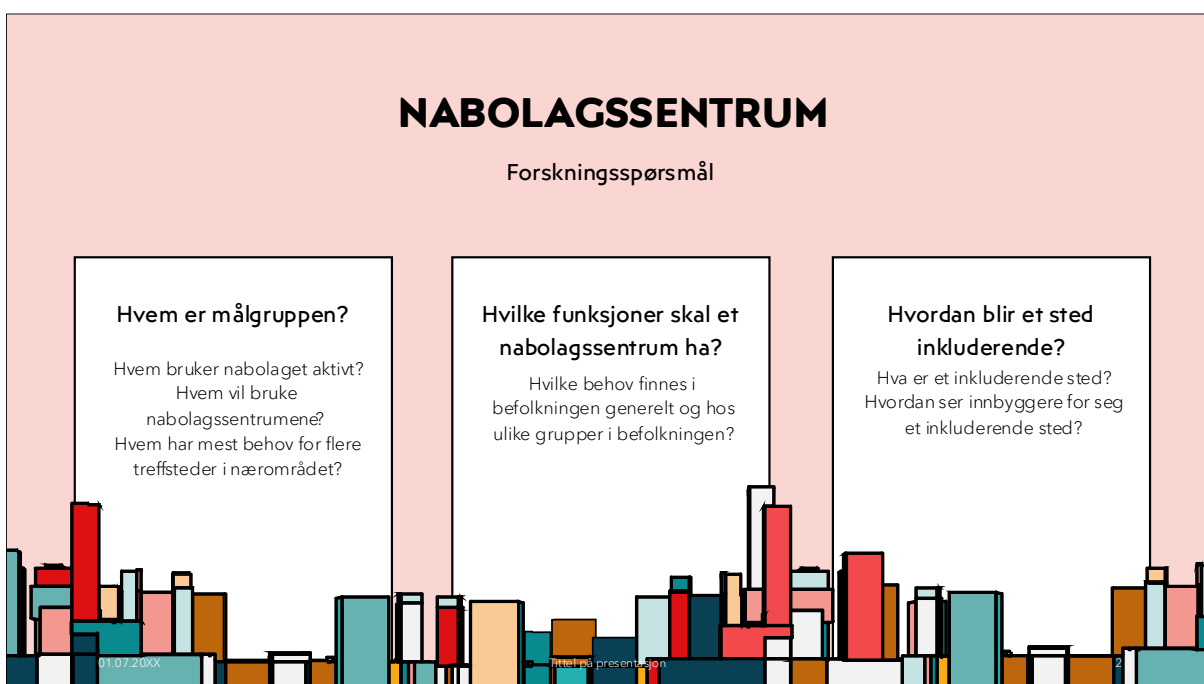
Det ble gjennomført en innbyggerundersøkelse om nærmiljø og nabolag i 2022, i forbindelse med utarbeidelse av kunnskapsgrunnlag til kommuneplanens arealdel. Målet med undersøkelsen var å få en bedre oversikt over tilgangen til felles uteområder og bruken av disse. Undersøkelsen var et medvirkningsverktøy for innbyggere til å komme med meninger og innspill om nærmiljøet. Undersøkelsen har også kartlagt nøye og misnøye med nabolaget og kartlagt forslag til plassering av nabolagssentrum

Hovedfunn fra spørreundersøkelsen viser at 6 av 10 benytter fellesområder daglig eller ukentlig. Nabolagssentrum er hovedsakelig for grupper som beveger seg korte distanser fra hjemmet, eksempelvis små barn sammen med foreldre, eldre barn, barn som er mindre aktive og mennesker



med nedsatt evne til å gå lange distanser på egen hånd. Fellesområdene er viktige arenaer for å treffe naboer, familie, venner og bekjente. 8 av 10 mener at det er behov for forbedringer og oppgraderinger av eksisterende fellesområder, og mange ønsker å utvide eksisterende lekeplasser med funksjoner for voksne som benker, grillplasser, gapahuk og luftegårder for hunder. Det viser at det er behov for utvidet bruk av tradisjonelle lekeplasser og friområder i boligområdene i kommunen. Basert på spørreundersøkelsen er det ikke behov for nye grøntområder i planperioden, men det fremkommer ønske om å videreutvikle eksisterende grøntområder for å skape gode nabolagssentrum i kommunen. Gode bomiljø kan bidra til økt bostedsattraktivitet. Spørreundersøkelsen om nabolagssentrum etterspurte også flere samlingsplasser innendørs, dette kan blant annet sikres gjennom fellesarealer i bofellesskap og gjennom å legge til rette for økt bruk av offentlig bygningsmasse nærme sentrum fordi det her er god tilgjengelighet.

Nedenfor følger en oppsummering av funn fra spørreundersøkelsen. Mer informasjon om innbyggerundersøkelsen er vedlagt kommuneplan saken.



SPØRREUNDERSØKELSE

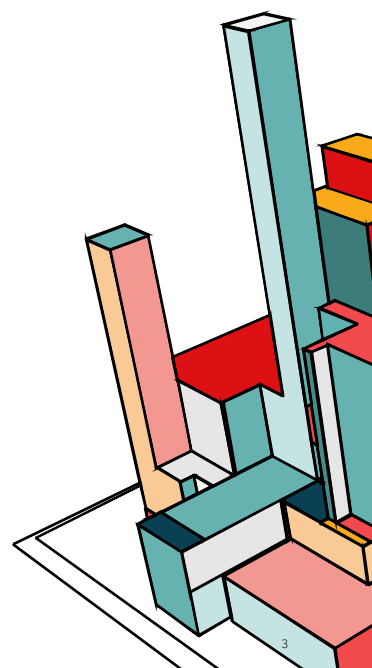
Målgruppe – Generell befolkningen

FOKUSGRUPPER

Målgruppe – Grupper som ikke vanligvis deltar + gruppene utpekt i planprogrammet Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne

- Eldrerådet
- Tirsdagsgruppa (Turforening for eldre)
- Dagsenteret Jørpeland
- 10 Klassinger på Tau Ungdomsskole
- 10 Klassinger på Jørpeland Ungdomsskole
- Eritreisk forening
- Langelandsmoen

(56 deltakere)



HOVEDFUNN SPØRREUNDERSØKELSE

Oppussing av lekeplasser

Oppussing. Mange ønsker å utvide eksisterende lekeplasser med funksjoner for voksne som benker, grillplasser, gapahuk og luftegårder for hunder.

Revitalisering fremfor oppbygning av nye områder

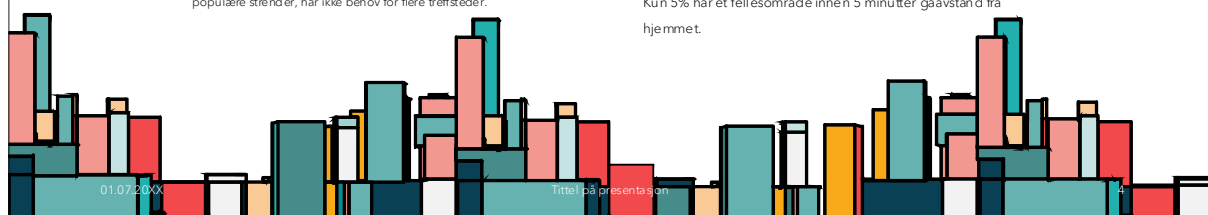
8 av 10 mener at det er behov for forbedringer og oppgraderinger av eksisterende fellesområder. Nabolagene nærme parker og populære strender, har ikke behov for flere treffsteder.

Nærområdene er viktige sosiale arenaer for Strandbuene

6 av 10 bruker fellesområdene daglig eller ukentlig. Fellesområdene er viktige arenaer for å treffe naboer, familie, venner og bekjente.

Nordre Strand har mangel på fellesområder

8 av 10 oppgir at det er over 15 minutter, for langt å gå eller for utrygt å gå til nærmeste samlingssted. Kun 5% har et fellesområde innen 5 minutter gåavstand fra hjemmet.



HOVEDFUNN - SAMTALER MED FOKUSGRUPPER



Hvem er nabolagssentrum for?

Gruppene som beveger seg korte distanser fra hjemmet

- Små barn sammen med foreldre
- Eldre barn
- Eldre som er mindre aktive
- Mennesker med nedsatt evne til å gå lange distanser på egen hånd

Hvem er det ikke for?

- Ungdom
- Aktive eldre

*Mangler data om voksne og unge voksne



Øke tilgjengelighet til og fra uteområdene

- Plassering ifht sykehjem/dagsenter/andre grupper med mindre evne til å gå lange distanser
- Plassere benker langs stiene til nabolagssentrum
- Parkering



Samfunnshus

Samtlige grupper nevnte behov for samfunnshus:

- En plass å samles (drop inn)
- En plass der ulike generasjoner kan komme i kontakt med hverandre
- En plass å organisere frivillighet
- En plass å ha arrangement og samlinger billig/gratis

5

INKLUDERENDE UTFORMING I PRAKSIS BASERT PÅ FUNN

Ute-områder

Inkluderende er ikke det samme som tilgjengelig
Avstand/utforming/fasiliteter/tak
Mat samler folket- grillplasser
God plass til alle
Treningsfunksjoner - benker - tak
Lettere å samles rundt felles interesser

Inne-områder

Treffsteder for lokallag, frivillige organisasjoner
Cafe og frivillighet - mange ubrukte ressurser for lokalsamfunnet
Dropp inn funksjon
Nærme sentrum - økt tilgjengelighet
Lekerom for barn
Åpent for alle kulturer og religioner

Universell utforming og aldersvennlig stedstilpasning.

Steder der eldre kan komme i kontakt med barn.
Et sted som passer til både unge og eldre.
Bruk ressursene som finnes gjennom hele planleggingsprosessen
Aktiviteter for ulike alder
Det som er utformet for å være inkluderende for eldre/barn/mennesker med nedsatt funksjonsevne, er ikke ekskluderende for andre.





REGIONALT PLANFORUM

Iht. plan- og bygningslovens § 5-3 om regionalt planforum skal statlige, regionale og kommunale interesser klarlegges og søkes samordnet i forbindelse med arbeidet med kommunale planer. Statlige og regionale organer og kommuner som er berørt av den aktuelle sak, skal delta. Det har vært gjennomført drøfting av planutkast til kommuneplanens arealdel, med fokus på utvalgte tema, i regionalt planforum 7. juni 2023.

Følgende tema ble belyst i forumet:

1. *Planprogram (orientering)*
2. *Arealstrategi (orientering)*
3. *Mottatte innspill (orientering)*
4. Utredningsnotat bærekraftig boligforsyning og bokvalitet (spørsmål og drøftinger)
5. Utredningsnotat for konsekvenser av klimatilpasning og klimarisiko i Strand (spørsmål og drøftinger)
6. Utredningsnotat for naturmangfold (spørsmål og drøftinger)
7. Metode KU og ROS-skjema (spørsmål)
8. Plankart (spørsmål og drøftinger)
9. Bestemmelser og retningslinjer (spørsmål og drøftinger)

Referat fra regionalt planforum er vedlagt som plandokument, jf. vedlegg 33.