

Oversikt over nye endringer i kommuneplanens arealdel

- 3. gangshøring og offentlig ettersyn-

Leseveiledning:

I dette dokumentet følger en oversikt over endringer i kommuneplanens arealdel som sendes på 3. gangshøring og legges ut til offentlig ettersyn i tråd med plan- og bygningsloven § 11-14.

Høringen omfatter et utvalg av arealendringer i plankartet, endringer i bestemmelsene og nytt kunnskapsgrunnlag som følge av kommunestyrets vedtak i sak 49/26 den 06.05.2026, og mekling med Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune i mai og juni 2026.

Meklingsresultatet er markert med kursiv tekst i dokumentet.

Det er totalt 26 høringspunkter som gjelder plankart og bestemmelser, og 2 høringspunkter som gjelder nytt kunnskapsgrunnlag.

Hver endring som er gjenstand for høringen, er nummerert og beskrevet nærmere i dokumentet. Det vises til ulike vedlegg som er del av høringen der dette er relevant.

Arealinnspillene på høring oppgitt i dokumentet er tematisert etter utbyggingsformål, og følger fra nord til sør i kommunen innenfor de aktuelle utbyggingsformålene.

Kartutsnitt for arealendringer i plankartet er vist i tabeller nedenfor, der det er hensiktsmessig, for å tydeliggjøre endringene i forhold til godkjent kommuneplan, hva som var foreslått ved 2. gangshøring og hva som er foreslått nå til 3. gangshøring.

Forslag til endringer i bestemmelser på 3. gangshøring fremstilles ikke i tabellform i dette dokumentet, men forslaget fremgår punktvis. Endringene i bestemmelsene vises i sin helhet i eget dokument med oppdaterte bestemmelser med logg i forhold til forrige høringsrunde, jf. vedlegg 3.

I tittelen på høringspunktene vises det til relaterte vedtaksnummer i parentes i forhold til vedtaket i kommunestyret i sak 49/26, den 06.05.2026 (ny 2. gangsbehandling).

Nedenfor finner du også lenker til digitalt oppdatert plankart og arealregnskap, samt gjeldende kommuneplan og plankart som lå ute til 2. gangshøring i 2025 og 1. gangshøring i 2024.

[Lenke til KPA plankart 3. gangshøring \(kartklient kommunekart\)](#)

[Lenke til gjeldende KPA plankart \(kommunekart.com\)](#)

[Lenke til KPA plankart 2. gangshøring \(kartklient kommunekart\) – utgått planforslag](#)

[Lenke til KPA plankart 1. gangshøring \(kartklient kommunekart\) – utgått planforslag](#)



Innhold

Oversikt over nye endringer i kommuneplanens arealdel - 3. gangshøring og offentlig ettersyn-..1	
Leseveiledning:.....1	
Endringer i plankart (inkl. tilhørende bestemmelser):4	
Juridiske linjer4	
Nr. 1: Langsiktig grense landbruk/utvikling på Tau. (A-1.1)4	
Planvask.....5	
Nr. 2: 44/1, 44/7, 44/102 og 44/553, Nedre Fjelde (B-15)5	
Sentrumsformål/Forretning.....6	
Nr. 3: Lokalisering av handel (A-1.8, B-29 og B-34)6	
Boligbebyggelse.....12	
Nr. 4: 67/2, Døvik (B-11)12	
Nr. 5: 14/6, 14/14, 14/44, Amdal (B-33).....13	
Nr. 6: 42/24, Tveitavikvegen 1 (A-8.1 og B-32)14	
Offentlig eller privat tjenesteyting15	
Nr. 7: 44/918, 301 og 302, Øvre Fjelde (B-16).....15	
Næringsvirksomhet.....17	
Nr. 8: 107/7 m.fl., Skeivik (A-1.4 og B-17)17	
Småbåtanlegg18	
Nr. 9: 107/7 m.fl., Skeivik (A-1.4 og B-17)18	
Hensynssoner.....19	
Nr. 10: Hensynssone landskap – H550 (A-9.11)19	
Endringer i bestemmelser20	
Nr. 11: § 1.5 Vann og kantsone langs vassdrag (A-9.11)20	
Nr. 12: § 2.2 Bestemmelser om tetthetskrav (utnyttelse) (A-9.2 og B-28)21	
Nr. 13: § 2.4, bokstav l - Uteoppholdsareal og barn og unges interesser (B-21)22	
Nr. 14: § 3.2, bokstav c (fritidsbebyggelse) (A-9.6)22	
Nr. 15: § 2.5 Retningslinjer for avkjørsel og parkering av biler og sykler (B-30)22	
Nr. 16: § 3.2.1 - Gnr./bnr. 63/243 - Nordledtjørn hytteområde - Idse (B-27)23	
Nr. 17: § 3.4 Naustområder (A-9.15 og B-22)24	
Nr. 18: § 3.5 Fritids- og turistformål (25/14, Vatne) (B-7)24	
Nr. 19: § 3.5 Fritids- og turistformål (32/5, Strandalia) (B-8)25	
Nr. 20: § 6.5 Alternativ bruk av ledige driftsbygninger (A-9.16).....25	
Nr. 21: § 7.3 Fiske (A-9.7)27	
Nr. 22: § 8.3, bokstav c - Hensynssone grønnstruktur (A-9.11)27	



Nr. 23: § 8.3, bokstav g - Hensynssone bevaring av naturmiljø (H560) (A-9.12)	28
Nr. 24: § 9.1 Nasjonal turiststi, inkludert sekundærsti (Hestestien) – tiltak langs sti (B-12)	28
Nr. 25: § 10 Juridisk linje – Strandlinje sjø (A-1.2)	29
Nr. 26: Vedlegg 1 til bestemmelsene – Oversikt over godkjente boliger i LNF (inkl. justeringer av bestemmelsesområde #15 i plankart)	30
Kunnskapsgrunnlag	31
Nr. 27: Overordnede analyser og vurderinger arealendring Skallstøperiområdet og Torghustomta	31
Nr. 28: Konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), 14/6 m.fl., Amdal ..	31



Endringer i plankart (inkl. tilhørende bestemmelser):

Juridiske linjer

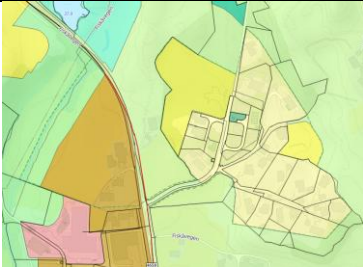
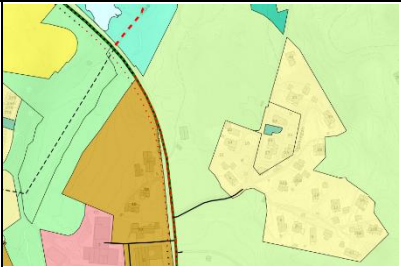
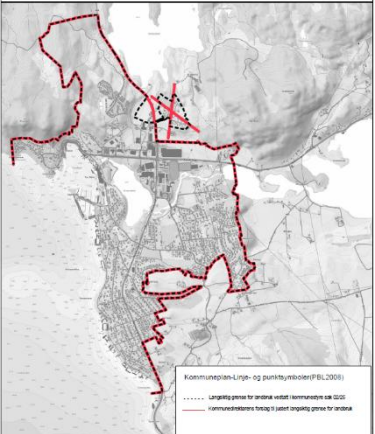
Nr. 1: Langsiktig grense landbruk/utvikling på Tau. (A-1.1)

Fra meklingsprotokollen:

Innsigelsen gjaldt manglende fastsetting av langsiktig grense landbruk rundt Tau og Jørpeland. Det er enighet om grensen rundt Jørpeland gjennom dialog i forkant av mekling.

Meklingsresultat:

Innsigelsen er løst. Strand kommune aksepterer at langsiktig grense landbruk skal gå langs Fiskåvegen.

Gjeldende kommuneplan:	Kommuneplanforslag 2. gangshøring:	Kommuneplanforslag 3. gangshøring:
Ingen langsiktig grense landbruk/utvikling.	 Kartutsnitt uten hensynssoner. Langsiktig grense vises med grønn stiplet strek. Langsiktig grense er trukket rundt boligområdet på Ugeli og vest for sentrumsformål i nordre del av Tau sentrum.	 Langsiktig grense vises med grønn stiplet strek og er trukket langs Fiskåvegen iht. meklingsresultat. Langsiktig grense rundt Ugeli utgår. Kartutsnitt uten hensynssoner. Langsiktig grense landbruk Kommuneplan: Strand Høyde: 100-150 m Målestokk: 1:10000 PLF: 19.12.2025  Kommuneplanens Lige- og ulike hensynssoner (PBL 2008) Langsiktig grense for arealbruk i kommunens arealplan (2025) Kommunestyrets forslag til justert langsiktig grense for arealbruk



--	--	--

Planvask

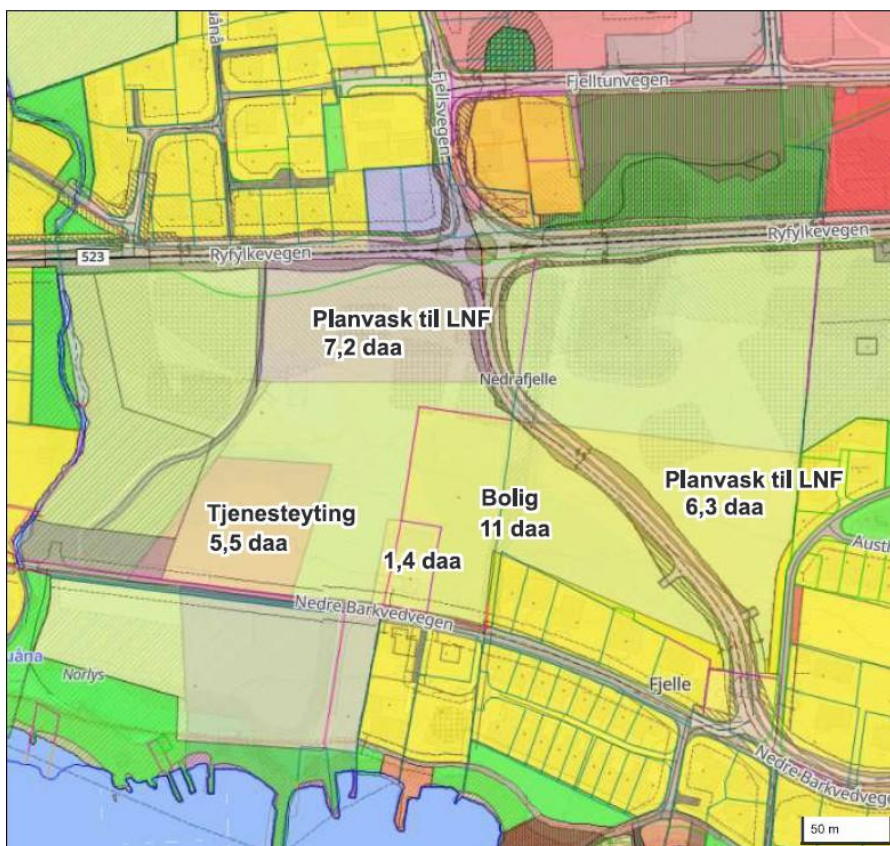
Nr. 2: 44/1, 44/7, 44/102 og 44/553, Nedre Fjelde (B-15)

Fra meklingsprotokollen:

Innsigelsen gjaldt manglende planvask i dette konkrete området.

Meklingsresultat:

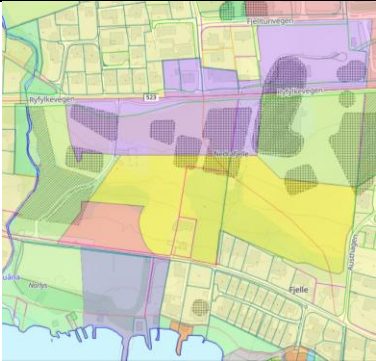
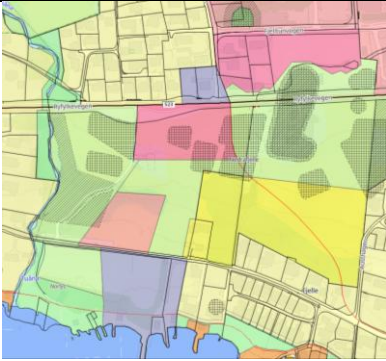
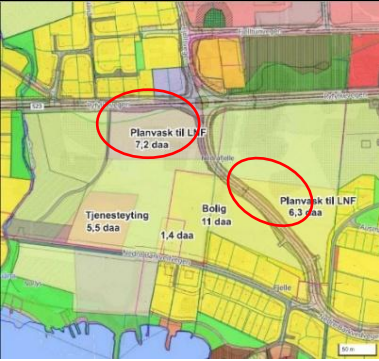
Innsigelsen er løst. Kommunens forslag til ny arrondering av areal er akseptert av innsigelsespartene.



Kommunens forslag til justert arrondering av utbyggingsformål i området.

Gjeldende kommuneplan:	Kommuneplanforslag 2. gangshøring:	Kommuneplanforslag 3. gangshøring:
------------------------	---------------------------------------	---



 Kartutsnitt uten alle hensynssoner, med unntak for kulturminner og kulturmiljø.	 Kartutsnitt uten alle hensynssoner, med unntak for kulturminner og kulturmiljø.	 Planvask ved å endre næringsbebyggelse til LNF på 44/1 og deler av boligbebyggelsen på 44/7 nordøst for regulert fremtidig veg til LNF. Kartutsnitt med kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner oppå hverandre. Kartutsnitt uten alle hensynssoner, med unntak for kulturminner og kulturmiljø.
--	--	--

Sentrumsformål/Forretning

Nr. 3: Lokalisering av handel (A-1.8, B-29 og B-34)

Endring i plankart og bestemmelser ang. lokalisering av handel. Høringen for dette temaet omfatter både meklingsresultat og kommunestyrets vedtak til endring i plankart og bestemmelse § 3.4. Dette høringspunktet gjelder både endring til sentrumsformål fra kombinasjonsformål, men også endring av sentrumsformål til tjenesteyting, friområde og bolig.

Fra meklingsprotokollen:

Innsigelsen gjaldt bestemmelser om lokalisering av handel i strid med regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Bestemmelsen er endret i forkant av meklings, og lokalisering av handel er i hovedsak i tråd med føringer i regionalplanen. Det er likevel åpnet for handel i delfelt KBA3, som fylkeskommunen ikke har gitt aksept for. Endringene som ble gjort i ny andregangs behandling av kommuneplanen når det gjelder dette temaet krever ny høring.

Meklingsresultat:

Innsigelsen er løst med forutsetning om enighet ved tilleggshøring av kommuneplanen. Strand kommune og Rogaland fylkeskommune er enige om at setning i bestemmelsene om at lokalisering av handel kun er tillatt i sentrumsformål tas inn igjen, dvs. "Detaljhandel kan

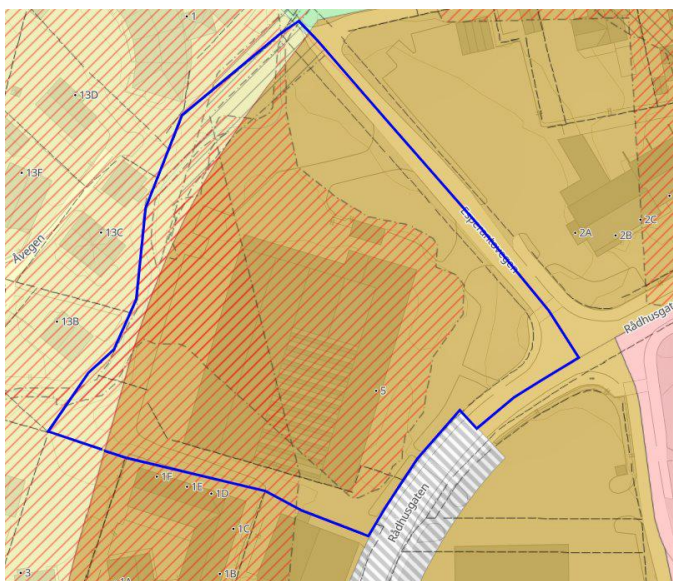


kun lokaliseres innenfor områder avsatt til sentrumsformål». Kommunen kan justere sentrumsformålet i forbindelse med tilleggshøring. Følgende justeringer skal gjøres:

For å kompensere for utvidelse av sentrumsformål til delfelt KBA3, som er ca. 17 dekar, skal følgende områder endres til annet formål:

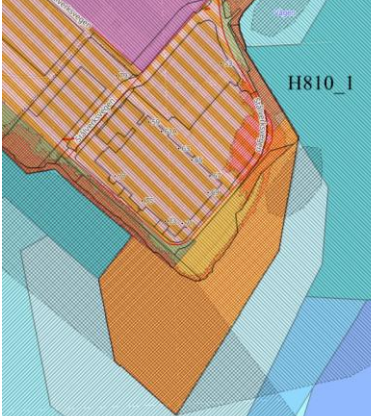
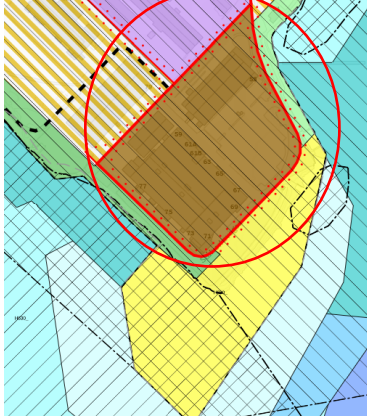
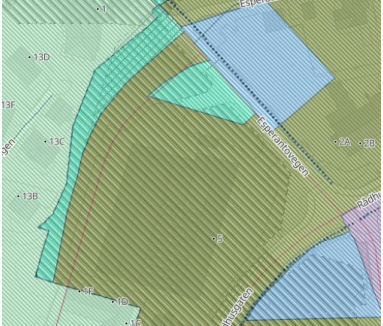
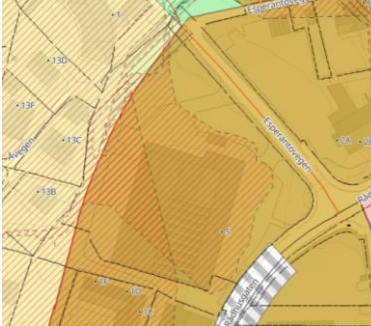
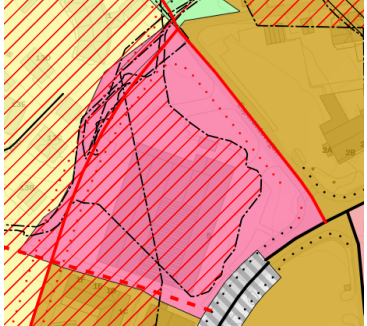
- ***Torghustomta (ny brann- og redningsstasjon), gnr/bnr 48/403 og 48/197, ca. 8 dekar (endre formål til offentlig/privat tjenesteyting). Etterskrift: eiendom med gnr/bnr 48/197 ble foreslått omdisponert etter mekling. Rogaland fylkeskommune og Strand kommune er enige om dette tillegget til protokollen.***
- ***Marceliuspromenaden, gnr/bnr 49/23, ca. 3 dekar (endre formål til friområde).***
- ***Boligeiendom, gnr/bnr 49/700, ca. 1,2 dekar (endre formål til bolig).***

Ytterligere 6 dekar skal endres i arbeidet med områderegulering for Jørpeland sentrum.





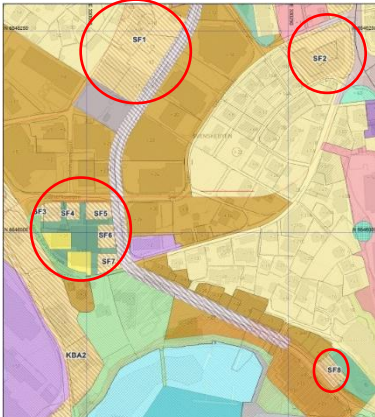
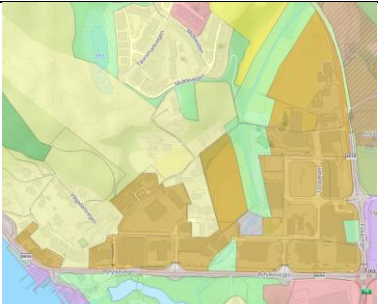
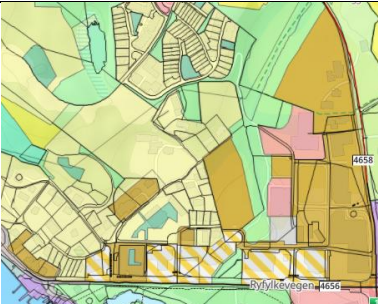
Endringer i plankartet:

Gjeldende kommuneplan:	Kommuneplanforslag 2. gangshøring:	Kommuneplanforslag 3. gangshøring:
		 I samsvar med meklingsresultat: Skallstøperiområdet, 49/652 m.fl. Endret fra kombinasjonsformål (KBA3) til sentrumsformål.
		 I samsvar med meklingsresultat: Torghestomta (ny brann- og redningsstasjon), gnr./bnr. 48/403 og 48/197. Endre formål fra sentrumsformål til offentlig/privat tjenesteyting, ca. 8 daa.



		I samsvar med meklingsresultat: Marceliuspromenaden, gnr./bnr. 49/23. Endre formål fra sentrumsformål til friområde, ca. 3 daa.
Kartutsnitt uten hensynssoner.	Kartutsnitt uten hensynssoner.	I samsvar med meklingsresultat: Boligeiendom, gnr./bnr. 49/700. Endre formål til bolig, ca. 1,2 dekar. Kartutsnitt uten hensynssoner.
Kartutsnitt uten hensynssoner.	Kartutsnitt uten hensynssoner.	I samsvar med KOM- vedtak 49/26 A-1.8:



		Kombinasjonsformål i Jørpeland endres fra kombinasjonsformål til sentrumsformål i områdene (SF1 – SF8), med tilhørende løpenummer, som vist i kartutsnittet nedenfor (del av vedlegg 5 i KOM-sak 49/26). Opptegnet plankart med sentrumsformål vist ovenfor uten hensynssoner. 
		I samsvar med KOM- vedtak 49/26 A-1.8: Kombinasjonsformål på Tau endres fra kombinasjonsformål til sentrumsformål i områdene (SF9 – SF14), med tilhørende løpenummer, som vist i kartutsnittet nedenfor (del av vedlegg 5 i KOM-sak 49/26). Opptegnet plankart med sentrumsformål vist ovenfor uten hensynssoner. 



Forslag til bestemmelse § 3.1 *Lokalisering av handel:*

- a. **Detaljhandel kan kun lokaliseres innenfor områder som er avsatt til sentrumsformål. Omfang og lokalisering innenfor arealformålene avklares i reguleringsplan.**

Følgende formål er tillatt innenfor SF1 til SF8 på Jørpeland:

- SF1: Bolig/forretning**
- SF2: Bolig/forretning/kontor**
- SF3: Bolig/forretning**
- SF4: Bolig/forretning**
- SF5: Bolig/forretning**
- SF6: Bolig/forretning**
- SF7: Bolig/forretning**
- SF8: Bolig/forretning/kontor**

Følgende formål er tillatt innenfor SF9 til SF14 på Tau:

- SF9: Bolig/forretning/kontor**
- SF10: Bolig/forretning/kontor**
- SF11: Bolig/forretning/kontor**
- SF12: Bolig/forretning/kontor**
- SF 13: Bolig/forretning/kontor**

Listen over tillatte formål innenfor SF1 – SF14 er uttømmende.

Nærmere detaljavklaringer knyttet til omfang og lokalisering mm. innenfor sentrumsformålene, ivaretas gjennom reguleringsplan.

Innenfor kombinasjonsformålet KBA2 på Jørpeland er følgende arealbruk tillatt: Forretning/kontor/tjenesteyting; det tillates kun etablert forretning innenfor de to bevaringsverdige bygningene i hensynssonen i delfeltet. Listen over tillatte arealformål innenfor KBA2 er uttømmende.

Nærmere detaljavklaringer knyttet til omfang og lokalisering mm. innenfor ovennevnte kombinasjonsformål, ivaretas gjennom reguleringsplan.

- b. I områdene tilknyttet Stålverksområdet tillates kun handel med plasskrevende varer. Med plasskrevende varer menes varegruppene som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, i tråd med arealstrategien for området. Ikke-plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 1000 m2 BRA.**

Viser til vedlegg 5 for overordnede analyser og vurderinger av endring av arealformål for KBA3 til sentrumsformål og endring av arealformål fra sentrumsformål til offentlig/privat tjenesteyting på Torghustomta (ny brann- og redningsstasjon).



Boligbebyggelse

Nr. 4: 67/2, Døvik (B-11)

Endring i plankart og bestemmelser. Endringen omfatter gjennomføringssone for felles planlegging med tilhørende bestemmelser. Innspill om boligbebyggelse, naust og småbåtanlegg.

Fra meklingsprotokollen:

Innsigelsen gjaldt omdisponering fra LNF-formål til naustbebyggelse.

Meklingsresultat:

Innsigelsen er løst. Statsforvalteren i Rogaland aksepterer en omdisponering til naustbebyggelse og småbåtanlegg i området. I kommuneplanen innarbeides følgende:

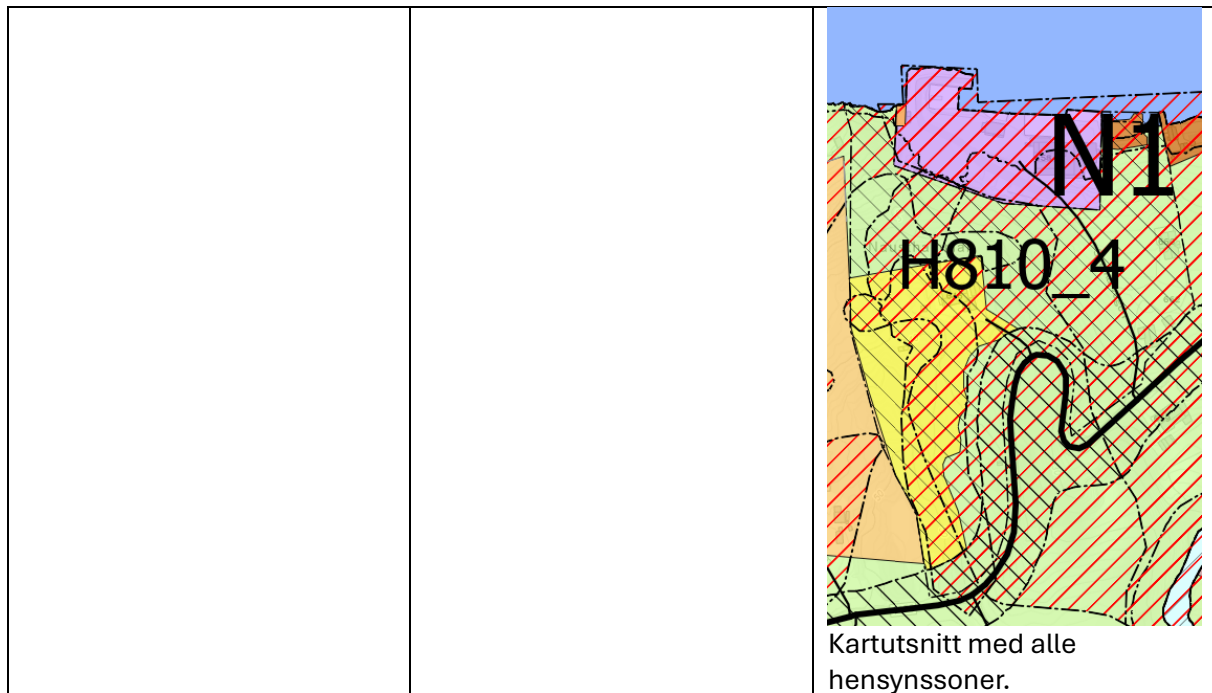
Det legges hensynssone for felles planlegging på de aktuelle eiendommene, jf. pbl. § 11-8, 3. ledd, bokstav e, der det står at; Sone som gjelder felles planlegging for flere eiendommer, fortetting, omforming og fornyelse og bruk av særskilte gjennomføringsmidler.

I bestemmelsen skal følgende tekst inngå;

«Det kan ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3, før området inngår i en samlet reguleringsplan. Reguleringsplanen skal sikre en hensiktsmessig utvikling av småbåtanlegget, bolig- og naustbebyggelsen samlet sett. Eksisterende veg over gbnr. 67/2 skal brukes til adkomst så langt det lar seg gjøre».

Endringer i plankartet:

Gjeldende kommuneplan:	Kommuneplanforslag 2. gangshøring:	Kommuneplanforslag 3. gangshøring:
	Kartutsnitt uten hensynssoner.	Kartutsnitt uten hensynssoner, med unntak av gjennomføringsone H810- 4 (krav om felles planlegging).



Nr. 5: 14/6, 14/14, 14/44, Amdal (B-33)

Fra meklingsprotokollen:

Innsigelsen gjaldt omdisponering fra LNF-formål til LNF-spredt boligbebyggelse.

Meklingsresultat:

Innsigelsen er løst. Strand kommune tar ut forslaget om LNF-spredt boligbebyggelse på Amdal. Nytt forslag til boligformål i tråd med avgrensning vist på kart legges ut til høring i forbindelse med tilleggshøring til høsten.

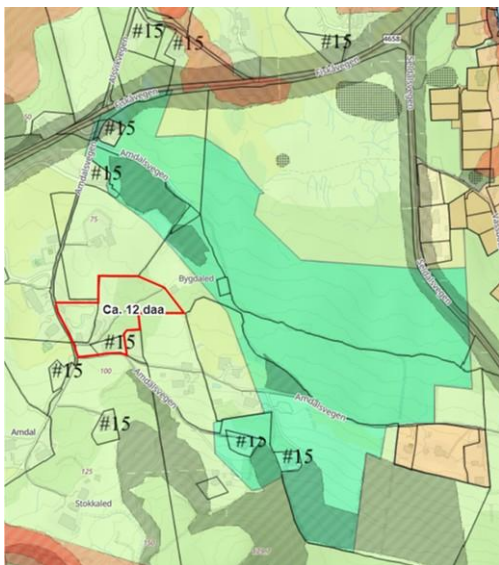
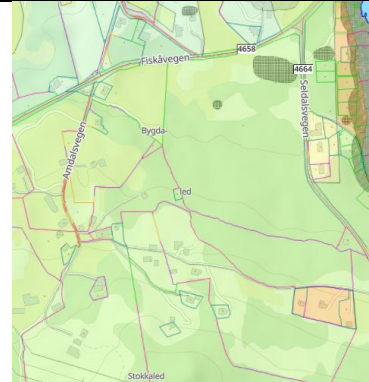
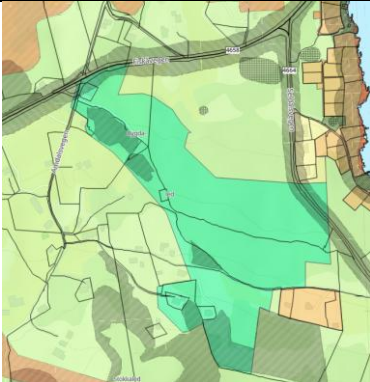
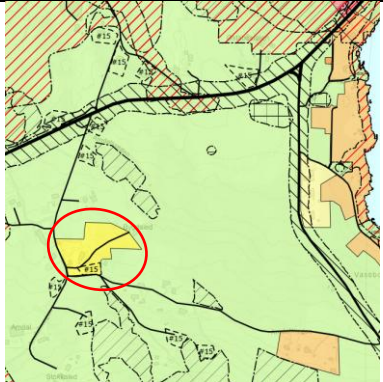


Fig. Strand kommune sitt forslag til nytt boligformål på Amdal vist med rød markering (ca. 12. daa).



Endringer i plankartet:

Gjeldende kommuneplan:	Kommuneplanforslag 2. gangshøring:	Kommuneplanforslag 3. gangshøring:
		

Viser til vedlegg 6 for konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for arealendring til boligbebyggelse fra LNF på gnr./bnr. 14/6, 14/14 og 14/44.

Nr. 6: 42/24, Tveitavikvegen 1 (A-8.1 og B-32)

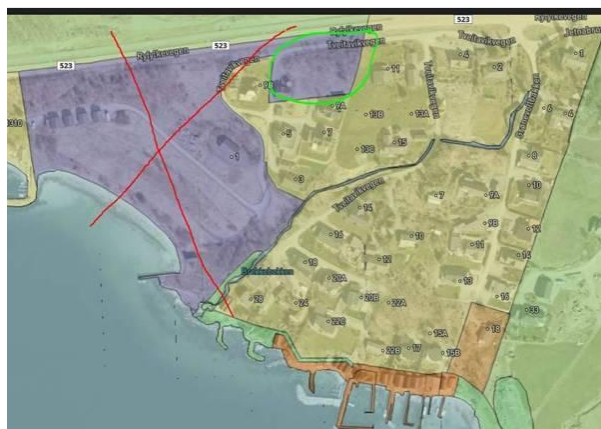
Ved 1. gangshøring var hele Tveitavikvegen 1 langt ut til boligbebyggelse i samsvar med innspill.

Fra meklingsprotokollen:

Innsigelsen gjaldt i utgangspunktet omdisponering av et mye større areal fra næringsbebyggelse (regulert til campingplass) til boligformål.

Meklingsresultat:

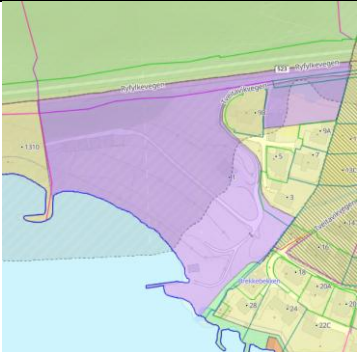
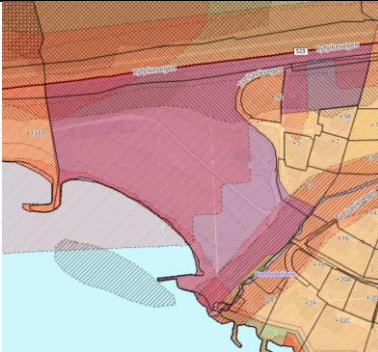
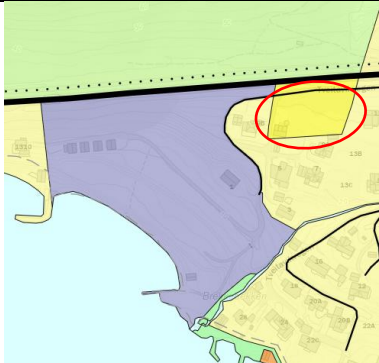
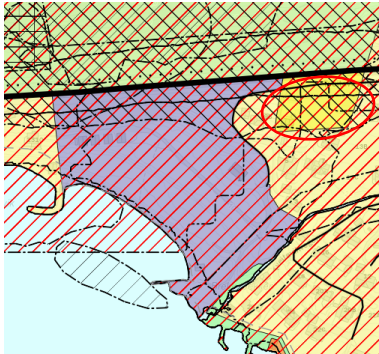
Innsigelsen er løst. Statsforvalteren i Rogaland aksepterer en omdisponering til boligformål i området.



Tveitavikvegen 1. Området markert med grønn ring endres til fremtidig boligbebyggelse.



Endringer i plankartet:

Gjeldende kommuneplan:	Kommuneplanforslag 2. gangshøring:	Kommuneplanforslag 3. gangshøring:
		 Kartutsnitt uten hensynssoner.
		 Kartutsnitt med hensynssoner.

Offentlig eller privat tjenesteyting

Nr. 7: 44/918, 301 og 302, Øvre Fjelde (B-16)

Endring i plankart og bestemmelser. Endringene omfatter justering av arealformål, felles planleggingssone, bestemmelsesområde og endring av arealformål. Opprinnelig innspill om offentlig eller privat tjenesteyting (skole).

Fra meklingsprotokollen:

Innsigelsen gjaldt både omdisponering fra næringsbebyggelse til offentlig eller privat tjenesteyting, og manglende planvask i dette konkrete området.

Meklingsresultat:

Innsigelsen er løst. Kommunen og fylkeskommunen er enige om felles forslag til plankart.

Endelig utforming av støyskjerming avklares gjennom detaljreguleringsplanen.

Støyskjerming/gjerde mellom formålet offentlig eller privat tjenesteyting og formålet grønnstruktur skal være lavt, slik at området mellom Fjelltunvegen og gravrøysene (bnr.



918) fremstår som åpent og at den romlige sammenhengen opprettholdes. Formålet grønnstruktur skal ikke reguleres til underformål park. Følgende bestemmelser til området skal innarbeides i kommuneplanen:

Bestemmelsesområde #16 (offentlig eller privat tjenesteyting):

«Innenfor bestemmelsesområde #16 kan det legges til rette for bruk som bidrar til formidling, læring og lek i tilknytning til skole- og nærmiljø, uten at kulturminnenes verdi svekkes. Tiltak skal ha lav, underordnet utforming og tilpasses eksisterende terreng og landskap. Det tillates ikke oppføring av konstruksjoner som visuelt dominerer kulturminnene eller medfører vesentlig terrenginngrep. Området skal i størst mulig grad være dekket av gress og/eller annen vegetasjon».

Bestemmelsesområde #17 (felles privat grønnstruktur):

«Grønnstruktur (G1) skal være privat fellesareal for gnr./bnr. 44/918, 44/301 og 44/302.

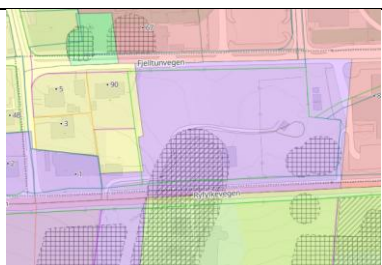
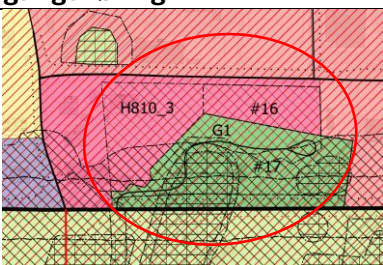
Gravrøysene og området rundt skal bevares som kulturminner og tydelig landskapselementer. Terrengform, vegetasjon og romlige sammenhenger som bidrar til lesbarheten og forståelsen av kulturminnene skal i hovedsak opprettholdes.

Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller anlegg som kan bli utilbørlig skjemmende på de to automatisk freda gravrøysene ID 34910 og ID 34911, uten en særskilt tillatelse fra kulturminnemyndigheten etter kulturminneloven».

Felles planlegging (H810-3):

«Det er en forutsetning at det utarbeides en felles reguleringsplan for arealene tilhørende eiendommene 44/918, 44/301 og 44/302».

Endringer i plankartet:

Gjeldende kommuneplan:	Kommuneplanforslag 2. gangshøring:	Kommuneplanforslag 3. gangshøring:
 Kartutsnitt uten alle hensynssoner, med unntak av hensynssoner for kulturminner og kulturmiljø.	 Kartutsnitt alle hensynssoner.	 Kartutsnitt alle hensynssoner.



Næringsvirksomhet

Nr. 8: 107/7 m.fl., Skeivik (A-1.4 og B-17)

Fra meklingsprotokollen:

Innsigelsen gjaldt omdisponering av LNF-formål til næringsbebyggelse.

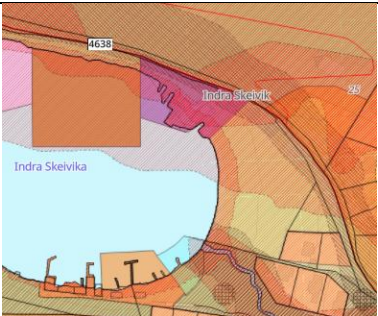
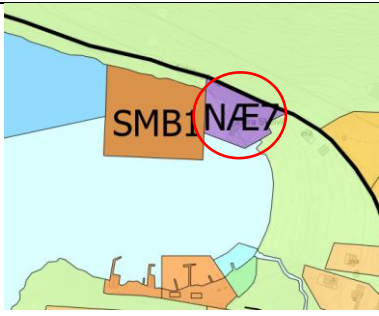
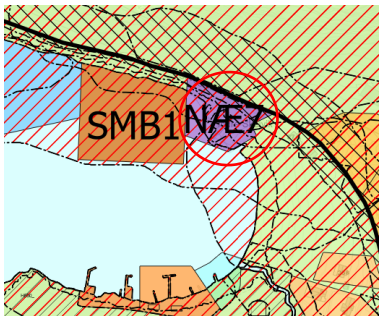
Meklingsresultat:

Innsigelsen er løst. Statsforvalteren i Rogaland aksepterer en omdisponering til næringsbebyggelse i området. Arealet skal ikke omfatte landbruksareal. I kommuneplanen innarbeides følgende bestemmelse til området:

«Det kan ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3, før området inngår i en reguleringsplan.

«Næringsområdet skal inngå som del av landbrukseiendommen og kan ikke deles fra, jf. jordlovens § 12».

Endringer i plankartet:

Gjeldende kommuneplan:	Kommuneplanforslag 2. gangshøring:	Kommuneplanforslag 3. gangshøring:
		 Kartutsnitt uten hensynssoner.  Kartutsnitt med hensynssoner.



Småbåtanlegg

Nr. 9: 107/7 m.fl., Skeivik (A-1.4 og B-17)

Fra meklingsprotokollen:

Innsigelsen gjaldt omdisponering fra bruk og vern av sjø og vassdrag til småbåtanlegg.

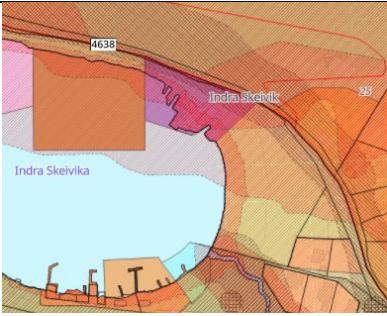
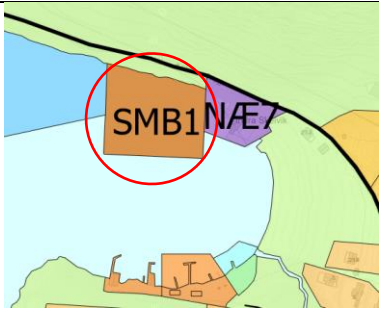
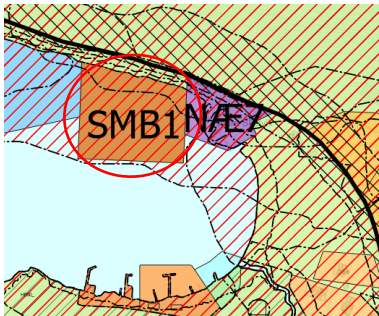
Meklingsresultat:

Innsigelsen er løst. Statsforvalteren i Rogaland aksepterer en omdisponering til småbåtanlegg i området. I kommuneplanen innarbeides følgende bestemmelse til området:

«Det kan ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3, før området inngår i en reguleringsplan».

«Småbåtanlegget skal inngå som del av landbrukseiendommen og kan ikke deles fra, jf. jordlovens § 12».

Endringer i plankartet:

Gjeldende kommuneplan:	Kommuneplanforslag 2. gangshøring:	Kommuneplanforslag 3. gangshøring:
		 Kartutsnitt uten hensynssoner.
		 Kartutsnitt med hensynssoner.



Hensynssoner

Nr. 10: Hensynssone landskap – H550 (A-9.11)

Vedtak kommunestyret i sak 49/26, 06.05.2026 (ny 2. gangsbehandling):

.....

Hensynssone landskap slettes.

Kommunedirektøren har tolket vedtaket til at hensynssone landskap som skal slettes omfatter kantsoner til vassdrag, og ikke geologisk arv områdene.



Eksempel på et område med hensynssone landskap H550 langs Åsvatnet og Fjellsåna som er tatt ut.

Se også nr. 11 og 22 som angår vedtaksnr. A-9.11.



Endringer i bestemmelser

Nr. 11: § 1.5 Vann og kantsone langs vassdrag (A-9.11)

Vedtak kommunestyret i sak 49/26, 06.05.2026 (ny 2. gangsbehandling):

Retningslinjer:

«Åpne bekker og kanaler skal holdes åpne så langt det er mulig og skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Kantsonen langs vann, bekker og kanaler med naturlig vegetasjon, skal bevares i størst mulig grad. Langs vann og vassdrag med årssikker vannføring skal sonen være minst 2 meter målt ved normal vannføring. Langs vassdrag uten årssikker vannføring skal sonen være minst 2 meter.

Eksisterende kantsoner med naturlig vegetasjon langs vann, bekker og kanaler skal bevares, slik at avrenning motvirkes og dens økologiske funksjon for planter og dyr ivaretas».

Denne retningslinjen erstatter bestemmelse §8.3F.

...

Bestemmelse § 1.5, som er erstattet som følge av vedtaksnummer A 9.11 er vist med overstrøket tekst:

Bestemmelser:

~~Innenfor 10 metersbeltet til vassdrag skal nye arealer avsettes til naturlig utviklet vegetasjon. Dette innebærer at naturlig vegetasjon skal få utvikle seg uten inngrep innenfor denne sonen. Jf. § 11 i vannressursloven gjelder ikke denne bestemmelsen for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget.~~

~~Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene, jf. vannressurslovens § 2.~~

Retningslinje:

~~Kommunen må vurdere behov for bredere kantsone i områder med flom- og erosjonsfare.~~

Bestemmelse § 8.3, bokstav f, som er utgått som følge av vedtaksnummer A 9.11 er vist med overstrøket tekst:

Bestemmelser:

~~f. Hensynssone landskap (H 550)~~

~~Det tillates ikke tiltak etter pbl. §§20-1 – 20-5 innenfor hensynssone landskap. Forbudet omfatter ikke nødvendige landbrukstiltak og mindre tilretteleggingstiltak for allment friluftsliv, som kan vurderes innenfor plan- og bygningstovens øvrige rammer.~~

~~Barka parsellhage (42/9 og 42/142)~~



Parsellhage på 42/9 og 42/142 kan utføres innenfor hensynssone landskap, gitt at det sikres en buffer på minimum 6 meter mot vassdraget.

Retningslinjer:

Vegetasjon og vegetasjonsbelter mot vassdrag bør beholdes, både av hensyn til erosjonsrisiko og biologisk mangfold.

Se også nr. 10 og 22 som angår vedtaksnr. A-9.11.

Nr. 12: § 2.2 Bestemmelser om tetthetskrav (utnyttelse) (A-9.2 og B-28)

Fra meklingsprotokollen:

Innsigelsen gjaldt bestemmelser om utnyttelse som ikke var i tråd med føringer i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

Meklingsresultat:

Innsigelsen er løst. Strand kommune endrer bestemmelsen til følgende formulering:

«§ 2.2 b. I områdene nærmere enn 350 meter, målt i luftlinje, fra holdeplasser for bussrutene på hoved-kollektivaksen (Jørpeland/Tau – Stavanger), eller 350-650 meter fra sentrumsformål i Jørpeland og Tau sentrum, skal arealutnyttelsen ligge innenfor intervallet 70 – 200 % BRA. I disse områdene skal gjennomsnittlig størrelse på boenhetene ikke overstige 100 m² BRA».

Endringer i § 2.2 bokstav b som følge av meklingsresultatet, fremgår av blå tekst:

b. I områdene nærmere enn 350 meter, målt i luftlinje, fra holdeplasser for ~~bussrute 100 og 101~~ bussrutene på hoved-kollektivaksen (Jørpeland/Tau – Stavanger), eller 350-650 meter fra sentrumsformål i Jørpeland og Tau sentrum, skal arealutnyttelsen ligge innenfor intervallet 70 – ~~100~~ 200 % BRA. I disse områdene skal gjennomsnittlig størrelse på boenhetene ikke overstige 100 m² BRA.

I tillegg til mekling på bestemmelse § 2.2 har kommunestyret i sak 49/26 justert ordlyd i bestemmelse § 2.2 fra 2 til 3 slik:

«Ved regulering eller etablering av 3 eller flere nye boenheter gjelder følgende tetthets- og kvalitetskrav:»

Og følgende bestemmelse er tatt bort fra § 2.2, bokstav a:

"I disse områdene skal gjennomsnittlig størrelse på boenhetene ikke overstige 75 m² BRA".

Meklingsresultatet og de sistnevnte endringene vedtatt av kommunestyret er del av 3. gangshøringen.



Nr. 13: § 2.4, bokstav l - Uteoppholdsareal og barn og unges interesser (B-21)

Fra meklingsprotokollen:

Innsigelsen gjaldt bestemmelser om uteoppholdsareal som ikke var i tråd med føringer i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Kommunen ønsket unntak for føringer om minste felles uteoppholdsareal i sentrumsområder, med vilkår om dokumentasjon på sambruk med offentlig areal.

Meklingsresultat:

Innsigelsen er løst. Strand kommune avgrenser unntaket i bestemmelse § 2.4 pkt. l. til å gjelde for Jørpeland sentrum.

Endringer i § 2.4 bokstav l som følge av meklingsresultatet, fremgår av blå tekst:

*l) For hver boenhet skal det være minimum 30 m2 felles uteoppholds- og lekeareal. 16 m2 felles uteareal kan tillates i områder med sentrumsformål i **Jørpeland sentrum** ved dokumentasjon på at sambruk med byrom og offentlig grøntareal dekker kravene til uteoppholdsareal, eventuelt etter oppgradering av disse. Det må vises til kompenserende tiltak slik at kravene i regionalplanen om felles uteoppholds- og lekeareal ivaretas, eksempel anleggsbidrag til etablering eller oppgradering av offentlig arealer som friområder, lekeplasser, torg, park, etc. Felles uteoppholdsareal opparbeides med høy kvalitet, stort innslag av grønt og med gode løsninger for naturbasert overvannshåndtering.*

Nr. 14: § 3.2, bokstav c (fritidsbebyggelse) (A-9.6)

Vedtak kommunestyret i sak 49/26, 06.05.2026 (ny 2. gangsbehandling):

Følgende bestemmelse § 3.2 c. "Fritidsboliger skal ikke bygges nærmere sjø enn 50 meter", utgår.

Nr. 15: § 2.5 Retningslinjer for avkjørsel og parkering av biler og sykler (B-30)

Fra meklingsprotokollen:

Innsigelsen gjaldt bestemmelser om parkeringsdekning for næringsbebyggelse som ikke var i tråd med føringer i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

Meklingsresultat:

Innsigelsen er løst. Strand kommune endrer bestemmelse § 2.5 slik at den blir i tråd med Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylkes når det gjelder parkeringsdekning for næringsbebyggelse.



Endringer i § 2.5 som følge av meklingsresultatet, fremgår av blå tekst:

«Høy arbeidsplass- og besøksintensitet som kontor, kjøpesenter, forretning og tjenesteyting: maksimum ~~4~~ **0,9** biloppstillingsplasser per ~~50~~ **100** m² BRA. Minimum 2 sykkeloppstillingsplasser per 100 m² BRA.

Lav arbeidsplass- og besøksintensitet, industri og lager: ~~minimum 1~~ **maksimum 0,5** biloppstillingsplasser per 100 m² BRA. Minimum 0,5 sykkeloppstillingsplasser per 100 m² BRA.

.....».

Nr. 16: § 3.2.1 - Gnr./bnr. 63/243 - Nordledtjørn hytteområde - Idse (B-27)

Fra meklingsprotokollen:

Innsigelsen gjaldt omdisponering fra LNF-formål til fritidsbebyggelse. Det er en pågående prosess med detaljregulering av området, hvor statsforvalteren har fremmet innsigelse til de samme forholdene som i kommuneplanen. Av den grunn ønsker kommunen å behandle denne saken som del av kommuneplanen, og ikke den framtidige kommunedelplanen for fritidsbebyggelse.

Meklingsresultat:

Innsigelsen er løst. Statsforvalteren i Rogaland aksepterer en omdisponering til fritidsbebyggelse i området. I kommuneplanen innarbeides følgende bestemmelser:

«Gnr. /bnr. 63/243 - Nordledtjørn hytteområde - Idse

a. Det skal være 2 biloppstillingsplasser til hver eksisterende fritidsbolig på egen tomt eller på felles parkeringsplass i nærheten av fritidsbolig. For fremtidig fritidsbebyggelse som ikke har tilkomst via eksisterende veg tillates det ikke etablering av kjøreveg til hyttene, og parkering skal skje på felles parkeringsplass. Turveg til hyttene tillates.

b. Fremtidige fritidsboliger kan ha maksimum 90 m² bebygd areal (BYA), og maks mønehøyde/øvre gesims på 4,5 m. Ved beregning av BYA medtas bod, anneks og lignende, men ikke parkeringsareal, terrasser, naust og lignende.

Det tillates maksimalt takoppløft/ark eller lignende på 1/3 av takflaten til fritidsboliger. Det tillates ikke balkong eller lignende, men takterrasse innenfor fritidsbolig sine yttervegger er tillatt. Terrasser på terreng tillates på inntil 40 m².

Endringer i § 3.2.1 bokstav a og b som følge av meklingsresultatet, fremgår av blå tekst:

«a. Det skal være 2 biloppstillingsplasser til hver **eksisterende** fritidsbolig på egen tomt eller på **felles** parkeringsplass i nærheten av fritidsbolig. **For fremtidig fritidsbebyggelse som ikke har tilkomst via eksisterende veg tillates det ikke etablering av kjøreveg til hyttene, og parkering skal skje på felles parkeringsplass. Turveg til hyttene tillates.**

b. **Fremtidige** fritidsboliger kan ha maksimum 90 m² bebygd areal (BYA), og maks mønehøyde/øvre gesims på 4,5 m **og kun en etasje kan ha maksimum bebygd areal (BYA) lik 120**



m2. Ved beregning av BYA medtas bod, anneks og lignende, men ikke parkeringsareal, terrasser, naust og lignende.

Det tillates maksimalt takoppløft/ark eller lignende på 1/3 av takflaten til fritidsboliger.

Det tillates ikke balkong eller lignende, men takterrasse innenfor fritidsbolig sine yttervegger er tillatt.

Terrasser på terreng tillates på inntil 40 m²».

Nr. 17: § 3.4 Naustområder (A-9.15 og B-22)

Fra meklingsprotokollen:

Innsigelsen gjaldt bestemmelser for naust som la opp til en utvidet bruk av naustbebyggelsen. Bestemmelsen er endret i forkant av mekling.

Meklingsresultat:

Innsigelsen er løst. Strand kommune endrer bestemmelse § 3.4 slik at punkt a og h lyder slik:

«a. Naust er bygninger for oppbevaring av båt, båtmotor, redskap og utstyr knyttet til sjøbasert bruk. Naust skal ikke innredes eller brukes til beboelse, eller annet varig opphold.

h. Toalett og vask kan tillates der forholdene ligger til rette for det etter en konkret vurdering. Maksimal størrelse er 4 m²».

Endringer i forhold til kommunestyrets vedtak for § 3.4 som følge av meklingsresultatet, fremgår av blå tekst:

~~«a. Naust er bygninger for oppbevaring av båt, båtmotor, redskap og utstyr knyttet til sjøbasert bruk. Naust skal ikke innredes eller brukes til beboelse, eller annet varig opphold.~~

~~Fast benk eller arbeidsflate kan tillates for nødvendig vedlikehold av båt og utstyr, samt håndtering, foredling, preservere og midlertidig oppbevaring av fangst.~~

h. Toalett og vask kan tillates der forholdene ligger til rette for det etter en konkret vurdering. Maksimal størrelse er 4 m²».

Nr. 18: § 3.5 Fritids- og turistformål (25/14, Vatne) (B-7)

Fra meklingsprotokollen:

Innsigelsen gjaldt omdisponering av LNF-formål til fritids- og turistformål.

Meklingsresultat:

Innsigelsen er løst. Statsforvalteren i Rogaland aksepterer en omdisponering til fritids- og turistformål i området. I kommuneplanen innarbeides følgende bestemmelser:



«Området kan utvikles til fritids- og turistformål.

Det kan ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3, før området inngår i reguleringsplan. Detaljplanleggingen skal blant annet ta stilling til størrelse og antall hytter, ivareta naturverdier og kantsone, avklare faresoner og hensyn til støy i henhold til gjeldende regelverk mm.

Bebyggelsen skal inngå som del av den samlede driftsenheten og kan ikke deles fra, jf. jordlovens §12».

Nr. 19: § 3.5 Fritids- og turistformål (32/5, Strandalia) (B-8)

Fra meklingsprotokollen:

Innsigelsen gjaldt omdisponering av LNF-formål til fritids- og turistformål.

Meklingsresultat:

Innsigelsen er løst. Statsforvalteren i Rogaland aksepterer en omdisponering til fritids- og turistformål i området. I kommuneplanen innarbeides følgende bestemmelser:

«Området kan bebygges med utleiehytter til fritids- og turistformål.

Det kan ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3, før området inngår i reguleringsplan. Detaljplanleggingen skal både ta stilling til størrelse og antall hytter, samt sikre en utforming og struktur på bebyggelsen som støtter opp under arealformålet. Skånsom landskapstilpasning og ivaretagelse av landbrukshensyn er viktige premisser for fremtidig planlegging. 3D-illustrasjon av utbyggingen skal inngå som ledd i kunnskapsgrunnet ved utarbeidelsen av reguleringsplanen.

Bebyggelsen skal inngå som del av landbrukseiendommen og kan ikke deles fra, jf. jordlovens §12.»

Nr. 20: § 6.5 Alternativ bruk av ledige driftsbygninger (A-9.16)

Vedtak kommunestyret i sak 49/26, 06.05.2026 (ny 2. gangsbehandling):

«9.16 Forslag til revidert § 6.5 Alternativ bruk av ledige driftsbygninger (mer fleksibel)

§ 6.5 Alternativ bruk av ledige driftsbygninger

Retningslinjen skal gi supplerende føringer til kommunens vurdering ved søknad om bruksendring av eksisterende driftsbygninger i LNF-områder.

Bruk av eksisterende driftsbygninger til annet enn landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet kan tillates, forutsatt at tiltaket ikke vesentlig svekker landbruksinteressene i området. Hensynet til pågående og framtidig landbruksdrift skal inngå som et sentralt, men ikke avgjørende, vurderingstema.



Bruksendring kan vurderes også der dette medfører tilpasninger av eksisterende bygg, så lenge bygningens hovedvolum, karakter og landskapstilpasning i hovedsak opprettholdes. Ved vurdering av søknader skal det legges vekt på type bruk, omfang, transportbehov, støy, trafiksikkerhet og påvirkning på omgivelsene. Bruk med begrenset transportomfang og moderat aktivitetsnivå vil normalt ha lavere konfliktnivå enn mer intensiv virksomhet.

• **Dersom bruksendring tillates, kan dispensasjon gis enten tidsavgrenset eller varig, avhengig av tiltakets karakter, omfang og konsekvenser. Tidsavgrensning kan benyttes der tiltakets langsiktige virkninger er usikre. Senere oppføring av nybygg eller vesentlig utvidelse av eksisterende driftsbygning tillates ikke som følge av slik bruksendring.**

• **Alternativ bruk til annen virksomhet enn passiv næringsbruk kan tillates, herunder også mer aktiv næringsvirksomhet og publikumsrettede formål, dersom bruken har begrenset konfliktnivå med hovedinteressene i LNF-området. For bygninger med nasjonal, regional eller vesentlig lokal kulturminneverdi kan alternativ bruk som bidrar til bevaring og aktiv bruk tillegges særlig vekt. Verneverdien skal vurderes av relevant sektormyndighet og kommunens kulturminnefaglige ansvarlige».**

Endringer i § 6.5 som følge av kommunestyrevedtaket, fremgår av rød tekst:

«Retningslinjen ~~er ment som skal gi~~ supplerende føringer til kommunens ~~dispensasjons~~vurdering ved søknad om bruksendring av driftsbygninger ~~i LNF-områder».~~

~~-Bruk av bygninger til annet enn landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet tillates som hovedregel ikke. Hensynet til landbruksdrift i området skal tillegges særlig vekt i vurdering av søknader om bruksendringer.~~

~~-Bruk til formål som krever større og varige endringer i eksisterende bygg tillates som hovedregel ikke. Ved søknad om dispensasjon for bruksendring vil passiv bruk som eksempelvis lager kontra aktiv bruk med vesentlig transportomfang eller publikumsretta virksomhet, være et sentralt vurderingstema. Passiv bruk vil normalt ha lavere konfliktnivå enn annen mer intensiv bruk.~~

~~-Dersom bruksendring vurderes som aktuelt, skal dispensasjonen i tråd med lokal og regional praksis normalt gjøres tidsavgrenset for en periode på 3-5 år. Senere oppføring av nybygg eller utvidelse av eksisterende driftsbygning tillates ikke.~~

~~-Alternativ bruk til annen virksomhet enn passiv næringsbruk kan vurderes dersom det gjelder bygninger med nasjonal, regional eller vesentlig lokal kulturminneverdi, og at bruken har begrenset konfliktnivå med hovedinteressene i LNF-området. Verneverdien må vurderes særskilt av sektormyndighet innen kulturminnevern og kulturminneansvarlig i kommunen.~~

- ~~Bruk av eksisterende driftsbygninger til annet enn landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet kan tillates, forutsatt at tiltaket ikke vesentlig svekker landbruksinteressene i området. Hensynet til pågående og framtidig landbruksdrift skal inngå som et sentralt, men ikke avgjørende, vurderingstema.~~
- ~~Bruksendring kan vurderes også der dette medfører tilpasninger av eksisterende bygg, så lenge bygningens hovedvolum, karakter og landskapstilpasning i hovedsak opprettholdes. Ved vurdering av søknader skal det legges vekt på type bruk, omfang,~~



transportbehov, støy, trafiksikkerhet og påvirkning på omgivelsene. Bruk med begrenset transportomfang og moderat aktivitetsnivå vil normalt ha lavere konfliktnivå enn mer intensiv virksomhet.

- Dersom bruksendring tillates, kan dispensasjon gis enten tidsavgrenset eller varig, avhengig av tiltakets karakter, omfang og konsekvenser. Tidsavgrensning kan benyttes der tiltakets langsiktige virkninger er usikre. Senere oppføring av nybygg eller vesentlig utvidelse av eksisterende driftsbygning tillates ikke som følge av slik bruksendring.*
- Alternativ bruk til annen virksomhet enn passiv næringsbruk kan tillates, herunder også mer aktiv næringsvirksomhet og publikumsrettede formål, dersom bruken har begrenset konfliktnivå med hovedinteressene i LNF-området. For bygninger med nasjonal, regional eller vesentlig lokal kulturminneverdi kan alternativ bruk som bidrar til bevaring og aktiv bruk tillegges særlig vekt. Verneverdien skal vurderes av relevant sektormyndighet og kommunens kulturminnefaglige ansvarlige».*

Nr. 21: § 7.3 Fiske (A-9.7)

Vedtak kommunestyret i sak 49/26, 06.05.2026 (ny 2. gangsbehandling):

«9.7 Ordlyden i den aktuelle setningen i § 7.3 Fiske endres som følger: Der det er overlapp mellom fiske, ferdsel eller ankring har både fiske, ferdsel og ankring prioritet».

Endringer i § 7.3 som følge av kommunestyrevedtaket, fremgår av rød tekst:

I fiskeområder har fiske prioritet. I områdene er det ikke tillatt med tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske, herunder etablering av kabler, rør, flytebrygger, plassering av anlegg, fortøyningsinnretninger og dumping, jf. pbl. § 11-11 nr. 3. Der det er overlapp mellom fiske, ~~og~~ ferdsel eller ankring har både fiske, ~~og~~ ferdsel og ankring prioritet.

Nr. 22: § 8.3, bokstav c - Hensynssone grønnstruktur (A-9.11)

Vedtak kommunestyret i sak 49/26, 06.05.2026 (ny 2. gangsbehandling):

...

Erstatter Retningslinje hensyn grønnstruktur (H540) (§ 8.3, c).

Grønnstruktur skal hensyntas i henhold til retningslinjer for regional grønnstruktur i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

Bestemmelse § 8.3 bokstav c, som er erstattet som følge av vedtaksnummer A 9.11, er vist med overstrøket tekst:

~~Beskriver viktige turdrag/rekreasjonsområder for å vise viktige områder og forbindelser i tilknytning til rekreasjon.~~



~~Grønnstrukturen i byggeområdene skal fremstå som sammenhengende. Kvaliteter knyttet til ulike landskapselementer og trygg ferdsel for gående og syklende skal ivaretas og videreutvikles.~~

~~Tiltak innenfor Grønnstruktur skal ikke komme i konflikt med automatisk freda kulturminner eller virke skjemmende på disse. Ved planlegging og opparbeiding av turveier og turstier skal alltid landskap, naturverdier, friluftsliv, landbruk og forhold til kulturminner legges til grunn som viktige premiss i forbindelse med plassering og utforming.~~

~~Rekreasjonsverdier og landskapskvaliteter skal bestrebes ivaretatt i de aktuelle områdene.~~

Se også nr. 10 og 11 som angår vedtaksnr. A-9.11.

Nr. 23: § 8.3, bokstav g - Hensynssone bevaring av naturmiljø (H560) (A-9.12)

Vedtak kommunestyret i sak 49/26, 06.05.2026 (ny 2. gangsbehandling):

9.12 Presisering av bestemmelsen i § 8.3 g, til hensynssone bevaring av naturmiljø (H 560), med nødvendig forbehold relatert til landbruk og lovhenvisning i 2. avsnitt, 2. setningen; "I områder med svært stor verdi tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene (forbudet omfatter ikke nødvendige landbrukstiltak jf. pbl. § 11-7, 2. ledd, nr. 5, bokstav a og b).

Endringer i § 8.3 bokstav g som følge av kommunestyrevedtaket, fremgår av rød tekst:

2. Til Bevaring av naturmiljø jf. plankart (H560) og i henhold til verditabell for naturmangfold som inngår i rundskriv T-2/16: I områder med svært stor verdi tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene (forbudet omfatter ikke nødvendige landbrukstiltak jf. pbl. § 11-7, 2. ledd, nr. 5, bokstav a og b). I områder med stor verdi skal det foreligge særlige grunner for å tillate tiltak som kan forringe naturverdien. Ved tiltak som kan forringe naturverdiene i områder med middels verdi skal andre tiltak vurderes. Utredning for konsekvenser for naturmangfold må utredes i henhold til punkt 1.

Nr. 24: § 9.1 Nasjonal turiststi, inkludert sekundærsti (Hestestien) – tiltak langs sti (B-12)

Fra meklingsprotokollen:

Innsigelsen gjaldt i utgangspunktet flere tiltak, men gjennom drøfting i forkant av mekling er det enighet om at nye tiltak i området skal avklares i en felles områderegulering for innfallsporten til Preikestolområdet. Innsigelsen som gjensto gjaldt fastsetting av samferdselslinjer for eksisterende (hovedstien) og fremtidig sti (hestestien) til Preikestolen.



Meklingsresultat:

Innsigelsen er løst. Strand kommune og Statsforvalteren i Rogaland er enige om at følgende bestemmelse innarbeides i kommuneplanen:

«§ 9.1 Nasjonal turiststi, inkludert sekundærsti (Hestestien) – tiltak langs sti

Langs trase for nasjonal turiststi og tilhørende hestesti skal arbeid og tiltak som kan påvirke stiens funksjon, sikkerhet, tilgjengelighet eller natur- og landskapsverdier, avklares med kommunen før gjennomføring. Dette gjelder også arbeider som ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven. Hestestien kan benyttes som sekundær sti til Preikestolen, og skal ha en tilrettelegging som tar sikte på å ivareta natur, naturlig terreng og landskap, og sikkerhet for turgåere».

Nr. 25: § 10 Juridisk linje – Strandlinje sjø (A-1.2)

Strand kommune v/kommunedirektøren ønsker innspill på forslag om ny bestemmelse tilknyttet juridisk linje «Strandlinje sjø» i plankartet:

§ 10 Juridisk linje – Strandlinje sjø

Strandlinje sjø anses som en byggegrense mot sjø. Regulerte byggegrenser mot sjø i reguleringsplaner vedtatt fra 2012 og senere, har ved motstrid forrang fremfor «Strandlinje sjø» i kommuneplanen. Strandlinje sjø gjelder ikke for områder avsatt til naustbebyggelse og småbåtanlegg.

Forslag til bestemmelse er ikke behandlet i kommunestyret enda. Forslaget er lagt inn i bestemmelsesdokumentet med grønn tekst.

Kommunen har ment og praktisert Strandlinje sjø som en byggeforbudsgrense langs sjøen over lang tid. Til kartet i kommuneplanens arealdel fra 2012 er strandlinjen nevnt under «linje- og punktsymboler», uten noen tilhørende bestemmelse der det eksplisitt står hvilke rettsvirkninger den har. Kommunedirektøren anser derfor det er behov for en presiserende bestemmelse om rettsvirkningene til linjen, som gjenspeiler den etablerte praksisen. Dette for å unngå enhver tvil om at kommuneplanen opererer med en egen byggeforbudsgrense i strandsonen.

At regulerte byggegrenser mot sjø i reguleringsplaner vedtatt fra 2012 og senere har forrang fremfor «Strandlinje sjø» i kommuneplanen, er i tråd med det alminnelige forrangsprinsippet i pbl. § 1-5 (om at nyere planer går foran eldre ved motstrid).

I kommuneplanen fra 2012 ble Strandlinjen i stor grad trukket konsekvent i den forstand at den ikke tok hensyn til at utbyggingsområder til dels ble liggende på «byggeforbudssiden» av linjen. Denne noe grovmaskede tilnærmingen er ikke i tråd med intensjonene bak byggeforbudet, og har i en del tilfeller blant annet utløst krav om dispensasjon for ulike tiltak innenfor regulerte naustområder. Dette er bakgrunnen for at kommunedirektøren foreslår en presisering om at Strandlinje sjø *ikke gjelder* for områder avsatt til naustbebyggelse og småbåtanlegg.



Nr. 26: Vedlegg 1 til bestemmelsene – Oversikt over godkjente boliger i LNF (inkl. justeringer av bestemmelsesområde #15 i plankart)

Strand kommune v/kommunedirektøren ønsker innspill på forslag om justering av vedlegg 1 til bestemmelsene. Vedlegg 1 inneholder en tabell som viser oversikt over eiendommer med godkjente boliger i LNF som kan anses som LNF spredt boligbebyggelse. Det vil si areal som er vurdert egnet som LNF spredt boligbebyggelse.

Bakgrunn for endringsforslagene skyldes ny kunnskap fra Norges vassdrags og energidirektorat (NVE) vedrørende nye aktsomhetskart for flom fra juni 2026. Faresone flom i mesteparten av Strand kommune er basert på aktsomhetskart for flom fra NVE, med unntak av Jørpeland hvor det er utført reell faresonekartlegging av flom. Ny kunnskap om flom er lagt til grunn ved en ny gjennomgang av konsekvensvurdering av boliger i LNF.

Endringene i bestemmelsene er ikke behandlet i kommunestyret. Forslaget er lagt inn i bestemmelsesdokumentet.

Følgende eiendommer med bestemmelsesområder #15 utgår fra vedlegg 1 til bestemmelsene, og fra plankartet, da hele eller mesteparten av eiendommen ligger innenfor aktsomhetskart for flom:

- 8/58
- 25/45
- 30/57
- 50/12

Følgende bestemmelsesområder #15 justeres utenfor aktsomhetskart for flom:

- 8/35
- 14/38
- 21/15
- 21/18
- 22/22
- 23/7
- 24/17
- 25/56
- 40/7
- 45/32

For øvrig er det også gjennomført noen tekniske justeringer på bestemmelsesområder #15, jf. logg for opptegning av plankart iht. KOM-sak 49/26 og meklingsresultat. Justeringene er i samsvar med kriteriene for konsekvensvurderingen som er utført, og det anses ikke behov for høring på disse justeringene. Det er også lagt inn noen tekniske justeringer i vedlegg 1 til bestemmelsene med rød tekst.



Kunnskapsgrunnlag

Nr. 27: Overordnede analyser og vurderinger arealendring Skallstøperiområdet og Torghustomta

Overordnede analyser og vurderinger for endring av kombinasjonsformål KBA3 til sentrumsformål i Jørpeland på Skallstøperitomta og endring av sentrumsformål til tjenesteyting på Torghustomta, jf. vedlegg 4. Forslag til arealendring er basert på meklingsresultat med Rogaland fylkeskommune. Se meklingsprotokoll for mer informasjon.

Nr. 28: Konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), 14/6 m.fl., Amdal

KU og ROS for arealendring til boligbebyggelse fra LNF på gnr./bnr. 14/6, 14/14 og 14/44 på Amdal, kan leses i vedlegg 5. Forslag til arealendring er basert på meklingsresultat med Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren. Se meklingsprotokoll for mer informasjon.