STRAND KOMMUNE

Rycon As
Fjelltunvegen 3
4103 Jørpeland

Dato: 22.09.2026
Deres ref.:
Vår ref.: 26/1666 / 26/29141 / KHAMOH

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTET - DETALJREGULERING FOR PREIKESTOLEN BOBILPARKERING

REFERAT FRA OPPSTARTMØTE

Planens navn	Detaljregulering for Preikestolvegen bobilparkering
Møtedato	10.09.2026
Møtedeltakere	Forslagsstiller/plankonsulent: Rycon AS v/Raymond Ur Helland Grunneier: Øystein Jøssang Strand kommune: Mohamed Khalifa, Marco Böhm
GNR/BNR	5555/2 m.fl.2
Planens formål	Legge til rette for permanent regulering av eksisterende camping- og bobilparkering, med tilhørende service-/sanitæranlegg, intern adkomst, parkering og teknisk infrastruktur.

Planforutsetninger

Gjeldende plangrunnlaget for området (navn og dato oppgis)

Områderegulering	
Detaljregulering	X
Reguleringsendring	

Kommuneplanens arealdel	Gjeldende kommuneplanens arealdel 2012–2022 gjelder inntil ny arealdel er vedtatt. I forslag til ny kommuneplanens arealdel (2024–2036) er området på 55/2 foreslått avsatt til fritids- og turistformål (FTU-1). Kommunestyret har ved 2. gangsbehandling videreført arealformålet og vedtatt endring i bestemmelsen etter innsigelse fra Statsforvalteren.
Kommunedelplan	Ikke aktuelt
Reguleringsplan	Detaljregulering for fv. 529 ved Jøssang sag, PlanID 1130200801-M1. Planen berører planområdet i begrenset grad.
Andre føringer (statlige, regionale og kommunale)	Plan- og bygningsloven. Statlige og regionale føringer for arealbruk, samferdsel, landskap, naturmangfold, samfunnssikkerhet og landbruk må legges til grunn. For FTU-1 er det foreslått/vedtatt bestemmelse om at jordlovens § 12 skal gjelde, jf. jordlovens § 2 andre ledd. Dette skal sikre at området fortsatt kan være en ressurs for landbrukseiendommen. Det er også foreslått/vedtatt krav om godkjent tømmestasjon for bobilparkeringen.
Pågående planarbeid	Ny kommuneplanens arealdel 2024–2036 er under behandling. Statsforvalterens innsigelse knyttet til jordlovens § 12 for FTU-1 er opplyst løst gjennom endret bestemmelse. Detaljreguleringen må forholde seg til føringene i det nye planforslaget, samtidig som endelig status for kommuneplanen må legges til grunn når detaljreguleringen behandles.

Plantype

Planens avgrensning

Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet	Ingen plan erstattes i sin helhet.
Planen vil erstatte deler av følgende planer	Deler av Detaljregulering for fv. 529 ved Jøssang sag, PlanID 1130200801-M1.

Strand kommune vil vurdere om planen skal inkludere evt. uregulerte områder	Planområdet er oppgitt til om lag 9,9 daa og omfatter hovedsakelig eksisterende camping-/parkeringsareal med tilhørende arealer. Endelig avgrensning må tilpasses eiendomsgrenser, vegareal, eksisterende regulering og nødvendige hensynssoner.

Planendring

Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; **Hovedformål**	Hovedformålet er å detaljregulere eksisterende bobilparkering/campingvirksomhet som fritids- og turistformål, i tråd med foreslått arealbruk i ny kommuneplan (FTU-1), og legge til rette for permanent og forsvarlig drift. I oppstartsmøtet skal det avklares om planlagt virksomhet skal reguleres som ren bobilparkering eller som campingplass, herunder hvilke typer campingenheter og hvilken bruk som skal tillates.
Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Andre formål	Planen må fastsette nødvendige underformål og bestemmelser for bobilplasser/campingplasser, service- og sanitærfasiliteter, intern veg, parkering, tømmestasjon, teknisk infrastruktur og utearealer. Det må avklares om området kun skal benyttes til bobiler, eller om det også skal tillates campingvogner, telt, villavogner, campinghytter eller sesongplasser. Krav og behov for toalett og dusj skal vurderes gjennom detaljreguleringen, jf. kommunens behandling av innspill fra Preikestolen Camping.

Viktige utredningsbehov

Planfaglige vurderinger	Planforslaget må dokumentere arealbruk, kapasitet/antall plasser, hvilke typer campingenheter som tillates, eventuell maksimal oppholdstid/sesongbruk, byggegrenser, høyder, utnyttelse, intern organisering, landskapstilpasning, adkomst og forholdet til omkringliggende gårds- og boligbebyggelse. Det må fremgå tydelig hvilke tiltak og fasiliteter som allerede finnes, og hvilke som er nye eller skal oppgraderes.
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Planområdet er knyttet til en landbrukseiendom. Det skal legges særlig vekt på jordvern, landbruksdrift og hvordan fritids- og turistformålet fortsatt kan fungere som en ressurs for landbrukseiendommen.

	Bestemmelsen om jordlovens § 12 i ny KPA må videreføres/ivaretas i detaljreguleringen.
Naturmangfold vurderinger	Naturmangfold må vurderes etter naturmangfoldloven §§ 8–12. Bekken som inngår i/ligger langs deler av planavgrensningen må ivaretas. Eksisterende vegetasjon og eventuelle naturverdier må undersøkes og dokumenteres.
Kulturlandskap og kulturminner	Området inngår i et åpent kulturlandskap og ligger ved innfallsporten til Preikestolen. Landskapstilpasning, terrenginngrep, støttemurer, servicebygg, belysning, skilting og visuell påvirkning må vurderes. Det må også avklares om det finnes kulturminner/kulturmiljø eller andre kulturhistoriske interesser som berøres.
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	ROS-analyse skal utarbeides for detaljreguleringen. KU/ROS for arealinnspillet 55/2 i kommuneplanprosessen foreligger og skal brukes som kunnskapsgrunnlag. Den viser blant annet at sikkerhet mot skred må avklares nærmere ved regulering/utbygging. For detaljreguleringen må aktuelle faremomenter vurderes på relevant detaljeringsnivå, herunder flom, skred, overvann og byggegrunn. Dersom planlagt virksomhet innebærer campingplass/campingenheter, må brannsikkerhet og nødvendig tilrettelegging for brannvesen vurderes særskilt.
Barn/unges, eldres, funksjonshemmedes interesser	Planen skal vurderes opp mot hensynet til barn og unge, eldre og personer med funksjonsnedsettelser. Universell utforming, trygge gangforbindelser og tilgjengelighet til campingplassens fellesfunksjoner må ivaretas.
Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport	Adkomst fra Preikestolvegen er etablert og benyttes av gårdsdrift, boliger og campingvirksomhet. Trafikksikkerhet, kapasitet, sikt, intern trafikk, manøvrering for bobiler/campingvogner, parkering og gående må dokumenteres.

	Gangforbindelse mot eksisterende vegnett må vurderes. Forholdet til fylkesveg må avklares med vegeier.
Støy	Det må vurderes om trafikkstøy fra omkringliggende veger har betydning for planlagt bruk og eventuelle service-/overnattingsfunksjoner. Eventuelle støytiltak må innarbeides i planbestemmelsene.
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	Bebyggelse og anlegg skal tilpasses gårdsmiljøet og landskapet. Det må stilles tydelige krav til plassering, høyder, materialbruk, farge, takform, terrenginngrep, belysning og eventuell skjerming. Eksisterende lave støttemurer og terreng må inngå i vurderingen.
Behov for utbyggingsavtale	Ikke avklart. Behov for utbyggingsavtale må vurderes dersom planen utløser kommunale/offentlige tiltak.
Særskilte behov for medvirkningsprosesser	Det skal legges opp til ordinær medvirkning etter plan- og bygningsloven. Det bør vurderes behov for særskilt dialog med grunneiere/naboer, landbruksinteresser, vegeier og andre berørte aktører.
Annet	Planforslaget skal redegjøre for vann, avløp, renovasjon, overvann, strøm, belysning og annen teknisk infrastruktur. Ny KPA forutsetter godkjent tømmestasjon for bobilparkeringen for å sikre håndtering av avløpsvann i tråd med forurensningsloven. Behov og utforming av sanitærfasiliteter, herunder toalett og eventuell dusj, skal vurderes i detaljreguleringen. Det må avklares om eksisterende VA-løsninger har tilstrekkelig kapasitet og om anlegget dimensjoneres for planlagt kapasitet.

Konsekvensutredning/planprogram

Krav om konsekvensutredning/planprogram	Det foreligger KU/ROS for arealinnspillet 55/2 i forbindelse med revisjonen av kommuneplanens arealdel. Denne skal inngå som en del av kunnskapsgrunnlaget for detaljreguleringen. Behovet for egen konsekvensutredning for detaljreguleringen må likevel vurderes etter forskrift om konsekvensutredninger og planens konkrete innhold/virkninger. Det må avklares før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.
Ikke krav om konsekvensutredning/planprogram	Det er ikke grunnlag for å konkludere endelig med KU-krav eller ikke KU-krav før detaljreguleringens konkrete omfang og tiltak er avklart. KU/ROS fra kommuneplanprosessen skal brukes aktivt, og eventuelle nye eller mer detaljerte konsekvenser må dokumenteres.

Kart

Planfremstilling vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format m.m se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål.

Framdrift*

Planlagte dato for varsling/høring av planprogram	Ikke aktuelt dersom planarbeidet ikke utløser KU/planprogram.
Planlagte dato for oversendelse av planforslag til kommunen	Avklares etter fristen for kunngjøring av varsel om oppstartplanarbeid
Førstegangs behandling i det faste utvalg for plansaker	*Kommunen vil følge gjeldene frister i saksbehandlingen, dvs førstegangsbehandling innen 12 uker fra ferdig planforslag er mottatt*
Offentlig ettersyn	Etter plan- og bygningsloven og kommunens saksbehandlingsfrister.
Andregangs behandling i det faste utvalg for plansaker	Avklares etter første gangs behandling.

Endelig planvedtak i kommunestyret	Avklares etter offentlig ettersyn og eventuell merknadsbehandling.

* Skissen ovenfor angir ideell framdrift. Forskrift om saksbehandlingstid skal uansett overholdes.

Plangebyr

Behandling av planforslag gebyrlegges i henhold til Strand kommunes avgiftsregulativ/Fakturagrunnlag ihht avgiftsregulativ utdelt i møte.

Bekreftelse og forbehold

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Referat godkjent og kopi mottatt

…….
Underskrift tiltakshaver

..…Mohamed Khalifa…….
Underskrift saksbehandler

Med hilsen

Mohamed Khalifa
arealplanlegger
Plan og Forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Kopi til:
Øystein Jøssang Preikestolvegen 9 4105 Jørpeland