



STRAND KOMMUNE

Dato: 09.09.2024

Deres ref.:

Vår ref.: 2026/1647

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTET - DETALJREGULERING FOR

REFERAT FRA OPPSTARTMØTE

Planens navn	16/327 Comrod næringsområde, utvidelse
Møtedato	19.08.2026
Møtedeltakere	Jørgen Jørgensen Eldøy (JoB Arkitekter) Ole Gunnar Fjelde (Comrod) Mohamed Khalifa (plansaksbehandler Strand kommune) Marco Böhm (fagleder plan, Strand kommune)
GNR/BNR	1616/327 m.fl. Varslingsområdet omfatter også deler av Ryfylkevegen/vegareal og boligeiendommene 16/50 og 16/221 for å kunne vurdere alternativ adkomst fra øst.327
Planens formål	Næringsbebyggelse/industri. Planarbeidet skal legge til rette for framtidig utvidelse av Comrods nærings- og industrivirksomhet på Tau.

Planforutsetninger

Gjeldende plangrunnlaget for området (navn og dato oppgis)

Områderegulering	Ikke aktuelt.
Detaljregulering	Ikke aktuelt.
Reguleringsendring	Ikke aktuelt.

Kommuneplanens arealdel	Gjeldende kommuneplanens arealdel 2012-2022 gjelder inntil ny kommuneplanens arealdel er endelig kunngjort. I gjeldende plan er hoveddelen av området vist som offentlig/privat tjenesteyting. Forslag til ny kommuneplanens arealdel 2026-2038 viser næringsformål og LNF for deler av området, men status må omtales som plan under arbeid inntil kunngjøring.
Kommunedelplan	Ingen særskilt kommunedelplan opplyst i møtet.
Reguleringsplan	Hovedeiendommen 16/327 er ikke detaljregulert. Deler av vegareal/Ryfylkevegen er regulert til kjøreveg i eldre reguleringsplan. Må avklares nærmere i planbeskrivelsen.
Andre føringer (statlige, regionale og kommunale)	
Pågående planarbeid	Lnetts konsesjonsprosess for ny Tau transformatorstasjon og tilhørende nettanlegg.

Plantype

Planens avgrensning

Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet	Ingen kjente.
Planen vil erstatte deler av følgende planer	Må avklares i løpet av planprosessen.
Strand kommune vil vurdere om planen skal inkludere evt. uregulerte områder	Må samordnes mot Lnetts planavgrensning for transformatorstasjon.

Planendring

Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Hovedformål	Endring fra offentlig/privat tjenesteyting til næringsbebyggelse/industri der dette følger av planarbeidet og overordnede føringer. Eventuelle energianlegg/tekniske anlegg vurderes i samordning med Lnett.
---	--

Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Andre formål	Utbyggingsformål.
--	-------------------

Viktige utredningsbehov

Planfaglige vurderinger	Rekkefølgekrav, kulturminner, vegetasjonsskjerm, Ugeli friluftsområde, flytting av matjord.
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Avklart ved at område er avsatt til utbyggingsformål.
Naturmangfold vurderinger	<i>Se rapport.</i>
Kulturlandskap og kulturminner	Se rapport.
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	ROS-analyse skal utarbeides. Aktuelle tema er blant annet kvikkleire og overvann.
Barn/unges, eldres, funksjonshemmedes interesser	Friluftsliv, tursti mot Ugeli, skole-/idrettsområde, trafiksikkerhet og allmenn tilgjengelighet.
Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport	Intern adkomst, unngå ny avkjørsel fra riksveg. Vurdere alternativ adkomst fra øst og annen teknisk infrastruktur.
Støy	Ikke relevant.
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	Hovedsakelig fasade. Takflate bør vurderes brukt til terrasse/gønttak/solpanel.
Behov for utbyggingsavtale	Ikke kjent.

Særskilte behov for medvirkningsprosesser	Ordinær varsling og høring. Målrettet dialog med Lnett, relevante friluftslivsinteresser og Strand videregående skole der relevant.
Annet	Kommunen undersøker om det foreligger relevante utredninger, herunder ROS-analyse, fra tidligere planprosess/reguleringsplan fra 2013. Landskap og hensynssone. Utrede flomfare og kvikkleire, beskrive massene som er der i dag. Planforslaget må illustreres med bilder og illustrasjoner som viser dagens situasjon og foreslått terreng-/volumvirkning.

Konsekvensutredning/planprogram

Krav om konsekvensutredning/planprogram	Ja. Planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning med planprogram fordi reguleringsplanen kan åpne for nærings- eller industribebyggelse med over 15 000 m ² nytt bruksareal, jf. plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger vedlegg I nr. 24.
Ikke krav om konsekvensutredning/planprogram	

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	02.09.2026. Varsling skjer ved annonse i Strandbuen, kunngjøring på Strand kommunes nettsider og brev til berørte parter og sektormyndigheter. Høringsfrist er satt til 14.10.2026.
Planlagte dato for oversendelse av planforslag til kommunen	Det legges opp til fastsetting av planprogram i Forvaltningsutvalget 28.10.2026, med forbehold om kommunens kapasitet og innkomne merknader.
Førstegangs behandling i det faste utvalg for plansaker	
Offentlig ettersyn	.
Andregangs behandling i det faste utvalg for plansaker	Foreløpig mål: februar 2027. Kommunen følger lovpålagte frister etter mottak av komplett planforslag.
Endelig planvedtak i kommunestyret	Må avklares i videre fremdriftsplan etter fastsatt planprogram og ferdig planforslag.

* 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

.....
Underskrift saksbehandler

Med hilsen

Mohamed Khalifa
arealplanlegger
Plan og Forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Kopi til:

Vedlegg: