



Protokoll fra mekling - kommuneplan - Strand - arealdel - 2024 - 2036 - 2037 - 2038

Tidspunkt:

22.05.2026, kl. 09:00 – 15:00
05.06.2026, kl. 09:15 – 13:45
12.06.2026, kl. 11:30 – 14:00
25.06.2026, kl. 09:00 – ca. 12:30

Sted: Statens hus

Deltakere

Strand kommune

Irene Heng Lauvsnes	ordfører (22.05., 05.06., 12.06., 25.06)
Björg Tryland	varaordfører (25.06)
Kristin Sølvberg Ur	leder forvaltningsutvalget (22.05., 05.06., 12.06., 25.06)
Heidi Klaveness	kommunedirektør (22.05., 05.06. (delvis))
Oddbjørg Sætre	kommunalsjef samfunn (22.05., 05.06., 25.06)
Fay Veronika Kristensen	leder plan og forvaltning (22.05., 05.06., 12.06., 25.06)
Anita Ellefsen Hus	prosjektleder kommuneplan (22.05., 05.06., 12.06., 25.06)
Trond Olav Fiskå	juridisk fagleder (22.05., 05.06., 12.06., 25.06)

Rogaland fylkeskommune

Ole Ueland	fylkesordfører (22.05.(delvis), 12.06., 25.06)
Svein Erik Indbjo	fylkesvaraordfører (22.05., 12.06., 25.06)
Kate I. J. Syvertsen	avdelingssjef Plan og kulturmiljø (22.05.)
Marianne Enoksen	seksjonssjef Arkeologi (22.05., 12.06)
Gareth Doolan	seksjonssjef Plan og arealforvaltning (22.05., 12.06., 25.06)
Knut Thorkildsen Slettebak	fagkoordinator (22.05., 12.06., 25.06)
Linda Julshamn	spesialrådgiver arkeologi (22.05., 12.06., 25.06)



Statsforvalteren i Rogaland

Bent Høie	statsforvalter (22.05. (delvis), 05.06., 12.06., 25.06)
Lone Merete Solheim	ass. statsforvalter (22.05)
Cathrine Stabel Eltervåg	fylkesmiljøvernssjef (22.05., 05.06., 12.06., 25.06)
Monica Dahlmo	landbruksdirektør (22.05)
Anfinn Rosnes	ass. landbruksdirektør (22.05., 05.06., 12.06)
Ida Eline Skålnes	seniorrådgiver, miljø (22.05., 05.06., 12.06., 25.06)
Helene Medhus Skedsmo	seniorrådgiver, landbruk (22.05., 05.06., 12.06., 25.06)
Tonje Fjermestad Aase	seniorrådgiver, beredskap (22.05., 05.06 (delvis))
Marita Skorpe Falnes	plankoordinator (meklingssekretær) (22.05., 05.06., 12.06., 25.06)

Habilitet:

Irene Heng Lauvsnes var inhabil, og deltok ikke i meklingen vedr. innspill 42/24, Tveitavikvegen 1.

Oddbjørg Sætre var inhabil, og deltok ikke i meklingen vedr. innspill akvakultur Heng øst.

Trond Olav Fiskå var inhabil, og deltok ikke i meklingen vedr. innspill 44/918, 301 og 302, Øvre Fjelde.

Bakgrunn for meklingen

Bakgrunn for meklingen var innsigelser fra Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren i Rogaland ved høring av kommuneplan for Strand.

Generelle betraktninger

Strand kommune

Strand kommune pekte på et politisk ønske om å utvikle kommunen. Det er et mål for kommune å være en bo- og næringsattraktiv kommune. Kommunen har få egne økonomiske virkemidler for å få til dette, og er avhengig av å spille på lag med private og næringslivet. Arbeidet med kommuneplanen har krevd mye tid og krefter, og en del innsigelser og tilbakemeldinger underveis har kommunen opplevd som detaljstyring. Det er viktig for kommunen at det skal oppleves relevant å engasjere seg politisk, og at kommunen selv kan ha hånd om sin egen utvikling.

Kommunen har i dag 40 % utpendling, og vil tilrettelegge for flere arbeidsplasser for å redusere denne utpendlingen. Kommunen er glad for løsning på innsigelse rettet mot utvidelse av Comrod underveis i prosessen, slik at man slapp å vente på resten av kommuneplanen. Videre er akvakultur viktig for kommunen og for den videregående skolen på Tau, som trenger anlegg i nærheten til praksis og læreplaner. Kommunen har jobbet med planvask ved å ta ut et betydelig antall sjølokaliteter og prioritere færre gode lokaliteter. Strand Kommune melder at de jobber med de andre Ryfylke IKS-kommunene for å få til et bedre faktagrunnlag for nye akvakulturlokaliteter gjennom et prosjekt om marine grunnkart.

Strand 2050 har vært et delprosjekt i kommuneplanarbeidet som handlet om boattraktivitet. Målsetningen er at folk kan bo sentralt og arealeffektivt på Tau og i Jørpeland, men at det også skal være mulig å bo på andre måter i bygdene i kommunen. Kommunen har derfor tatt viktige grep for å legge til rette for boligutvikling i bygdene.

Til slutt viser kommunen til reiseliv og turisme, og hvor viktig dette er for Strand kommune. Kommunen ønsker å ta vare på viktige natur- og friluftsområder, og har vernet mye skog. Både Preikestolen og hytteturisme er viktig for kommunen, og bidrar til handel i sentrum. På Tau har kommunen fått til en god utvikling av sentrum, men på Jørpeland har man ikke lyktes i samme grad.



Det er derfor et mål å utarbeide en ny områderegulering for sentrum, der kommunen særlig vil legge bedre til rette for utvikling langs sjøen.

Rogaland fylkeskommune

Fylkeskommunen viser til at de som regional planmyndighet skal ivareta en rekke overordnede hensyn, og bidra til at hele fylket samlet utvikler seg i riktig retning. Fylkeskommunen har i tillegg myndighet på kulturminner, og disse innsigelsene blir fremmet administrativt. Innsigelser som gjelder kulturminner mekles ikke politisk av fylkeskommunen.

I spørsmål som strekker seg på tvers av kommunegrensene skal de regionale planene sørge for en helhetlig planlegging. De regionale planene skal ivareta flere hensyn, som jordvern, naturverdier, lokalisering m.m. Fylkeskommunen viser forståelse for at det er frustrerende at det ikke alltid er rom for kommunalpolitiske ønsker i en regional kontekst. Fylkeskommunen tilstreber likebehandling av kommuner, slik at det blir en helhetlig utvikling.

At gjeldende kommuneplan er fra 2012, gjør at det er forståelse for at det er behov for mange endringer og justeringer og et behov for å legge til rette for utvikling. Omfattende endringer førte også til mange innsigelser. I arbeidet fram mot mekling har det vært mye god dialog mellom kommunen, fylkeskommunen og statsforvalter som gjør at mange innsigelser er løst. Kommunen har gjort en god jobb med også å imøtekomme mange faglige råd.

En hovedutfordring i arbeidet med kommuneplanen har vært planvask, som ikke er bestemt regionalt, men nasjonalt. Det ligger mye areal i kommuneplaner som ikke er aktuelt for utbygging, både boligareal og enda mer areal til fritidsbebyggelse. Kommunene må vurdere hva som er aktuelt å beholde, og hva som er aktuelt å ta ut. Dette var ikke gjort i Strand sin kommuneplan, og i tillegg ble det lagt inn mye nytt. Manglende planvask har vært en stor bidragsyter til at andre tema i fylkeskommunens saksbehandling var utfordrende.

Statsforvalteren i Rogaland

Statsforvalteren i Rogaland viser til at de har mange ulike sektorinteresser som de skal ivareta. Det har vært en omfattende prosess, også for statsforvalteren. Statsforvalteren viser forståelse for at det var behov for en stor gjennomgang. Det foreligger mye plandokumentasjon, og det har til tider vært utfordrende å sette seg inn i.

Når forslag til ny kommuneplan kom på høring, tok statsforvalteren initiativ til et tidlig møte med kommunen om planvask og nye innspill. Det er lavere terskel for å fremme innsigelse til arealendringer der det allerede er stor arealreserve i gjeldende plan. Kommunen satte pris på møtet, men ønsket likevel behandling og høring av alle innspill. Det førte også til mange innsigelser. Statsforvalteren har behandlet og vurdert alle innspill konkret, og har forståelse for at kommunen dermed kan oppleve saksbehandlingen som detaljstyring.

Comrod var viktig for kommunen, og her ble det arbeidet med å finne en løsning, på bekostning av matjord. Ut over denne konkrete saken har det også vært mye og god dialog med kommunen underveis, og mye er løst. Statsforvalteren understreker avslutningsvis at en egen plan for fritidsbebyggelse, som kommunen har signalisert at kommer, kan være et godt og nyttig verktøy.



Mekling

Planvask

Generell innsigelse til manglende planvask (RFK)

Innsigelsen gjaldt manglende planvask generelt, og ved mekling var det særlig mangelfull dokumentasjon på metodikk og gjennomført planvask som var tema.

Strand kommune har gjort en jobb med planvask etter første gangs høring, og har hatt dialog med Rogaland fylkeskommune om dette før mekling. Fylkeskommunen ba om ytterligere dokumentasjon på metodikk og prosess. I forkant av siste meklingsmøte la kommunen fram dokumentasjon som forespurt. Rogaland fylkeskommune har selv bistått kommunen i å hente ut dokumentasjon ved hjelp av verktøyet for arealregnskap som fylkeskommunen har utarbeidet.

Rogaland fylkeskommune vurderer innsigelsen som imøtekommet, men understreker at de forventer at kommunen gjør en videre jobb med planvask i arbeid med kommunedelplan for fritidsbebyggelse, samt i framtidige rullinger av kommuneplanen. Strand kommune aksepterer dette, og viser også til at arbeidet med rulling av kommuneplanen startet før nye nasjonale forventninger om planvask.

Innsigelsen er løst. Strand kommune jobber videre med planvask i arbeidet med kommunedelplan for fritidsbebyggelse og framtidige rullinger av kommuneplanen.

44/1, 44/7, 44/102 og 44/553, Nedre Fjelde (SFRO, RFK)

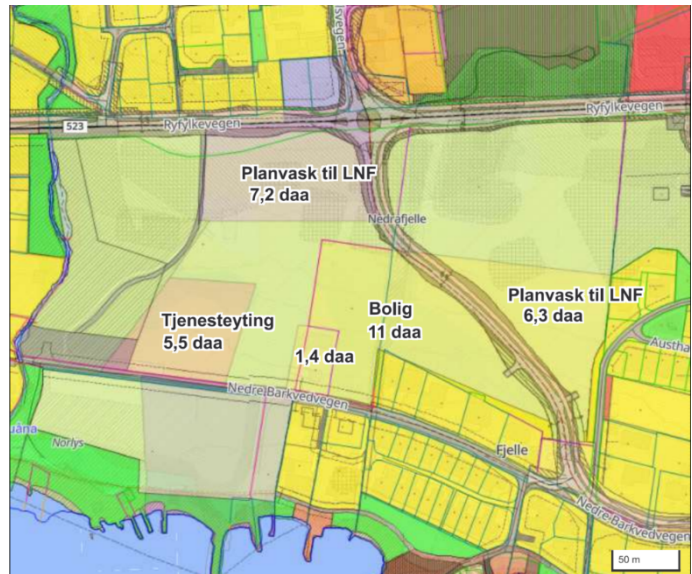
Innsigelsen gjaldt manglende planvask i dette konkrete området.

Ved første gangs høring av kommuneplanen var det foreslått ny brannstasjon i dette området. Forslaget om brannstasjon ble møtt med innsigelse begrunnet i jordvern, og kommunen har funnet ny lokalisering for brannstasjonen i Jørpeland sentrum. Det ble også fremmet innsigelse til tidligere avklart arealbruk i området, med næringsbebyggelse, boligbebyggelse og offentlig og privat tjenesteyting. Innsigelsene gjaldt både jordvern og kulturminner. Det har vært dialog om innsigelsen, inkl. befarig, før mekling.

Kommunen viser til planlagt og ferdig regulert veg gjennom området som skal bli ny hovedadkomst til Jørpeland sentrum. Ny boligbebyggelse langs vegen vil bidra til finansiering av adkomstvegen. Logistikken til Jørpeland er krevende i dag, så dette er en viktig sak for kommunen. Kommunen vurderer at dette er en egnet lokalisering for nye boliger. Området vurderes også som gunstig for etablering av ny barnehage i framtiden, med tanke på utpendling for arbeidstakere. Areal sør for framtidig veg er skrått, og uansett ikke så egnet til landbruk. Dette er ikke dyrka mark i drift. Kommunen aksepterer at næringsbebyggelse i dette området kan planvaskes, da kommunen har funnet annen tomt til planlagt brann- og redningsstasjon.



Fylkeskommunen understreket at dette var en kompleks innsigelse, som i utgangspunktet gjaldt både ny og tidligere avklart arealdisponering i området. Etter dialog og justeringer før mekling er jordvern hovedproblemstillingen i dette området. Utbygging her er i strid med nasjonale og regionale jordvernføringer. Internt har Rogaland fylkeskommune også gjort vurderinger rundt plassering av langsiktige grense i dette området, men har kommet til at arealet aksepteres på byggesiden av grensa. Spørsmålet er når det skal bygges ut? Fylkeskommunen understreket at dette kan være en del av en helhetlig vurdering. Kommunen må prioritere de utbyggingsformålene som i størst grad bygger opp under kommunale målsetninger. Basert på endret arrondering foreslått av kommunen, og en forståelse for kommunens vurdering av at dette er en viktig sak, aksepterer fylkeskommunen nytt arealforslag.



Figur 1 Kommunens forslag til justert arrondering av utbyggingsformål i området.

Statsforvalteren hadde samme inngang til denne saken som fylkeskommunen. Utbygging her er i utgangspunktet i strid med nasjonale og regionale jordvernføringer, men har akseptert at dette arealet blir liggende på byggesiden av langsiktig grense. Hvis deler av området skal bygges ut nå, må det sikres en god struktur for videre drift av landbruksarealene som blir liggende igjen. Statsforvalteren viste til tidligere dialog og befarings i området, og innspill om endret arrondering. Statsforvalteren har allerede signalisert at det kan være aksept for utbygging sør for vegen, men stiller likevel spørsmål ved barnehageformålet. Kommunen har endret barnehageformål til boligbebyggelse på Tungland, øst for Jørpeland. Det ble understreket at det er noen konflikter med tanke på naturverdier innenfor areal avsatt til offentlig og privat tjenesteyting.

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

Offentlig/privat tjenesteyting

44/918, 301 og 302, Øvre Fjelde, Fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting og LNF (RFK)

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

Rogaland fylkeskommune hadde administrativ innsigelse både til foreslått ny arealdisponering i planområdet, og til tidligere vedtatt arealbruk i området. Fylkeskommunen viste til tydelige signaler om at utvikling i dette området er utfordrende med tanke på kulturminneverdier allerede ved forrige rullering av kommuneplanen, og i hele prosessen med ny kommuneplan.

I nærområdet finnes både offentlig og privat skole, barnehage og flerbrukshall, og kommunen trekker fram at dette er et viktig område i kommunen. Området som er foreslått omdisponert til offentlig og privat tjenesteyting skal etter planen brukes til utvidelse av den private skolen, som i dag har deler av sin undervisning i midlertidige brakker. Kommunen peker på at det er lite annet areal



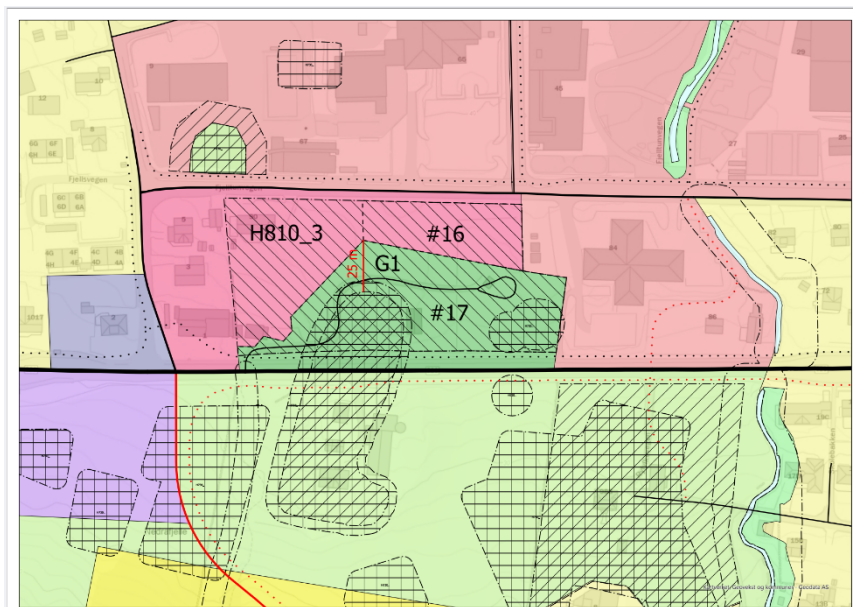
tilgjengelig i området på kort sikt. Området ligger ved inngang til Jørpeland sentrum, og er et verdifullt areal, som kommunen ønsker å utvikle på en estetisk god måte. Kommunen vil gjerne synliggjøre kulturminnene i området, og ønsker råd og veiledning fra fylkeskommune om hvordan dette kan gjøres på en god måte som ikke skader kulturminnene. Arealet nærmest kulturminnene kan skjermes slik fylkeskommunen mener er nødvendige, men kommunen har behov for en andel av området til skolegård til skolen. Siden det er snakk om en ungdomsskole, kan opparbeidelsen gjerne være parkmessig.

Fylkeskommunen trekker fram at forvaltning av kulturminnene er styrt av kulturminneloven. Riksantikvarens veileder og kulturminneforvaltningens praksis gir rammer for det administrative skjønnet i denne type saker. Det er to gravrøyser av nasjonal verdi i området, hvor den største sannsynligvis er den største i hele Ryfylke. Fylkeskommunen har forståelse for kommunens ønske om utvikling her, men bruken av området må ta tilstrekkelig hensyn til kulturminnene slik at opplevelsesverdien av disse og sammenhengen med landskapet omkring ikke svekkes. Faren for utilbørlig skjemming og at en skolegård, samt bruken av denne kan føre til skade på og forringe kulturminneverdiene, vurderes som stor.

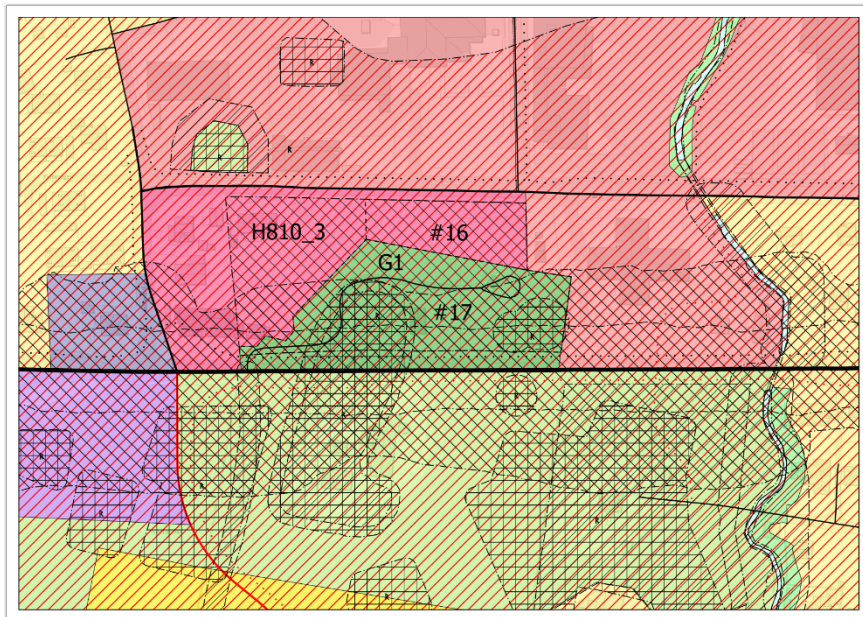
I siste meklingsmøte viste kommunen skisser med forslag til plassering av ny bebyggelse og utforming av skolegård. Gjennom dialog i møtet har fylkeskommunen og kommunen blitt enige om følgende løsning (figur 2 og 3):

Endringer i plankartet i forhold til 2. gangshøring av kommuneplanen:

1. Endret arealformål fra LNF til grønnstruktur med løpenummer G1.
2. Tatt bort hensynssone friluftsliv.
3. Justert formålsavgrensning på offentlig eller privat tjenesteyting ved bestemmelsesområde #16 (redusert mot sør).
4. Justert formålsavgrensning for grønnstruktur G1 (utvidet hovedsakelig mot nord).
5. Opprettet nytt bestemmelsesområde # 16 (på del av 44/918).
6. Opprettet nytt bestemmelsesområde #17 (på del av 44/918 og 44/301).
7. Opprettet gjennomføringssone/felles planlegging H810-3 (44/918, 301 og 302).



Figur 2 Meklingsresultat 44/918, 301 og 302, Øvre Fjelde. Relevante hensynssoner (kulturminner og kulturmiljø), felles planlegging, båndleggingsområder og avstandsmåling (25m) er vist.



Figur 3 Meklingsresultat 44/918, 301 og 302, Øvre Fjelde. Viser alle hensynssoner, deriblant hensynssone for kvikkleire og støy.

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 kulturminnernes 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».



Langsiktig grense landbruk

Langsiktig grense landbruk på Tau (SFRO, RFK)

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.

Når det gjaldt grense rundt Tau holdt innsigelsesmyndighetene fast på at grensen må settes langs Fiskåvegen, vest for boligområdet på Ugeli. Dette hang sammen med innsigelse til utvidelse av boligformålet på Ugeli, jf. punkt under, og at det er naturlig å sette den langsiktige grensen i tydelige strukturer i landskapet, for eksempel en veg. Områdene rundt det eksisterende boligområde på Ugeli er aktivt landbruksområde i drift, og det er viktig med forutsigbarhet for videre landbruksdrift her. Boligområdet på Ugeli har fortsatt boligformål, selv om det ligger utenfor langsiktig grense.

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

Boligbebyggelse

16/48 og 15/1 Ugeli (SFRO, RFK)

Innsigelsen gjaldt omdisponering fra LNF-formål til boligbebyggelse.

Kommunen ønsker en begrenset utvidelse av boligområdet her, og peker på at dette ligger nært Tau og i tilknytning til eksisterende boliger. Kommunen mener begrenset kvalitet på landbruksjorden taler for at en utvidelse av boligområdet har større samfunnsverdi.

Fylkeskommunen pekte på at en utvidelse av boligområdet vil gå på bekostning av landbruks- og naturverdier. Det er ikke dokumentert et behov for ytterligere boligformål på Tau. Statsforvalteren pekte i tillegg på at struktur i landbruksområdene er vel så viktig som bonitet.

Innsigelsen er løst. Strand kommune tar ut forslaget om utvidelse av boligområdet på Ugeli, jf. løsning om langsiktig grense langs Fiskåvegen.

12/5, Vatland (SFRO)

Innsigelsen gjaldt omdisponering fra LNF-formål til boligbebyggelse.

Kommunen viser til at omdisponering til boligformål her er i tråd med intensjonene i prosjektet Strand 2050, der kommunen ønsker å legge til rette for boliger i bygdene. Skolen på Fiskå er populær, og kommunen ser mulighetene for utvikling her.

Statsforvalteren viser til området på Kjøllevik, som ligger i samme området, men som passer bedre i en samlet struktur. Selv om det etter justering er begrensede arealkonflikter på Vatland, bryter det med en utbyggingsstruktur som samler boligformål i bygda. Det er også utfordringer med overvann her.

Innsigelsen er løst. Strand kommune tar ut forslaget om boligformål på Vatland. Dette henger sammen med en samlet vurdering av boligformål i denne delen av kommunen, der utbygging på Kjøllevik prioriteres høyere enn utbygging på Vatland.

13/3 m.fl., Alsvik (RFK)

Innsigelsen gjaldt omdisponering fra LNF-formål til boligbebyggelse.



Kommunen viser til at omdisponering til boligformål her er i tråd med intensjonene i prosjektet Strand 2050, der kommunen ønsker å legge til rette for boliger i bygdene. Kommunen har investert i oppgradering av teknisk infrastruktur i området, og ønsker å dra nytte av den. Kommunen kan nå vise til dette området hvis noen vil bosette seg på Alsvik.

Fylkeskommunen viste til at det var svært mange slike forslag til omdisponering til boligformål i bygdene i planforslaget som var til første gangs høring. Det ble derfor fremmet innsigelse til disse ut fra manglende planvask og summen av nye områder. Fylkeskommunen forstår at dette området er viktig for kommunen. På generelt grunnlag er det uheldig med nedbygging av landbruksjord og mange små utbygginger spredt i kommunen, men arealet er relativt lite. Hvis dette fortsatt er viktig for kommunen kan fylkeskommunen være åpne for å frafalle innsigelsen etter en totalvurdering.

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

31/29, 31, 38 og 54, Myrane (SFRO)

Innsigelsen gjaldt omdisponering fra offentlig eller privat tjenesteyting til boligformål.

Strand kommune ønsker fortetting på Tau og i Jørpeland. Området inngår i eldre reguleringsplan, og har ligget som offentlig eller privat tjenesteyting i to kommuneplanperioder. Kommunen vurderer at det ikke er behov for arealet til offentlig eller privat tjenesteyting. Dette arealet er omgitt av boligformål, og kommunen mener det er godt egnet til bolig.

Statsforvalteren viste til at dette er høybonitets landbruksjord, men også at det ligger svært sentralt på Tau. Stiller spørsmål ved om det ikke bør beholdes en arealreserve til offentlige formål i området, og peker også på at samfunnsnyttien skal være en del av vurderingen når det bygges ned landbruksjord. Det er ikke dokumentert et behov for mer boligformål på Tau. Statsforvalteren erkjenner likevel at dette området på lang sikt ikke skal være et landbruksområde. Hvordan området bygges ut blir viktig.

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

45/6, Øvre Fjelde (SFRO, RFK)

Innsigelsen gjaldt omdisponering fra LNF-formål til boligformål.

Kommunen viser videre til at statsforvalteren har bedt om at det settes vilkår for å ivareta samfunnsikkerhet, men kommunen mener det allerede er satt slike vilkår i bestemmelsene til området. Dersom vilkårene ivaretas ser kommunen få negative konsekvenser med utbyggingen, og mener området er godt egnet for framtidig boligbebyggelse.

Fylkeskommunen er enige i at dette vil være hensiktsmessig som boligområde på lengre sikt. Langsiktig grense er vist på utsiden av området, og fylkeskommunen viser til at det er viktig å husholdere arealene på byggesiden av grensen. Det er allerede store boligreserver rundt Jørpeland, og fylkeskommunen mener derfor at Skarbekken bør prioriteres for utbygging før Øvre Fjelde settes av til boligformål.

Statsforvalteren er mer skeptisk til utbygging i området. Det innebærer omdisponering av landbruksareal, til tross for stor arealreserve i området, og i tillegg er det utfordringer med overvann og flom-



utsatte områder nedstrøms. Forstår at kommunen har gjort en jobb for å redusere de negative konsekvensene nedstrøms.

Innsigelsen er løst. Innsigelsespartene aksepterer omdisponering til boligformål på Øvre Fjelde. Dette henger sammen med en samlet vurdering av boligformål i kommuneplanen.

11/4, Kjølevik (SFRO (løst før mekling), RFK)

Innsigelsen gjaldt omdisponering fra LNF-formål til boligbebyggelse.

Kommunen viser til at omdisponering til boligformål her er i tråd med intensjonene i prosjektet Strand 2050, der kommunen ønsker å legge til rette for boliger i bygdene. Skolen på Fiskå er populær, og kommunen ser mulighetene for utvikling her.

Fylkeskommunen viser til at området som opprinnelig var foreslått var betydelig større, og i konflikt med LNF-formål og strandsone. Boligarealet som nå ligger igjen, ligger i bakkant av eksisterende bebyggelse. Fylkeskommunen stiller spørsmål ved behovet for dette arealet, og mener generelt det er uheldig med mange små utbygginger spredt i kommunen. Når konfliktene med nasjonale og regionale hensyn er redusert, er fylkeskommunen åpne for å frafalle innsigelsen til dette området ut fra en totalvurdering.

Statsforvalteren viser til området på Vatland, og ber kommunen prioritere mellom disse. Statsforvalteren råder kommunen til å prioritere Kjølevik foran Vatland.

Innsigelsen er løst. Rogaland fylkeskommune aksepterer omdisponering til boligformål på Kjølevik. Dette henger sammen med en samlet vurdering av boligformål i denne delen av kommunen, der utbygging på Kjølevik prioriteres høyere enn utbygging på Vatland.

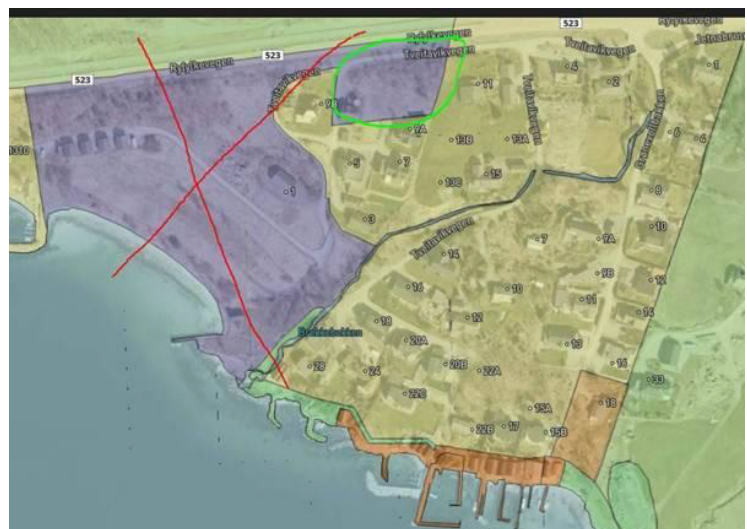
42/24, Tveitavikvegen 1 (SFRO)

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

Kommunen viser til at området er betydelig redusert før mekling, og at de oppfatter området som en naturlig utvidelse og fortetting i tilknytning til eksisterende boligområde. Det foreligger en uavhengig trafikkanalyse som konkluderer med at åtte nye boliger ikke fører til vesentlig trafikkøkning.

Forutsatt at småbåtanlegget som var foreslått til første gangs høring også er tatt ut av planforslaget, aksepterer Statsforvalteren omdisponering av denne delen av området.

Statsforvalteren viser til pågående arbeid med detaljregulering i området



Figur 4 Tveitavikvegen 1. Området markert med grønn ring endres til fremtidig boligbebyggelse.



som må avklare spørsmål knyttet til trafiksikkerhet.

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

LNF-spredd boligbebyggelse

Amdal, 14/15 m.fl (SFRO, RFK)

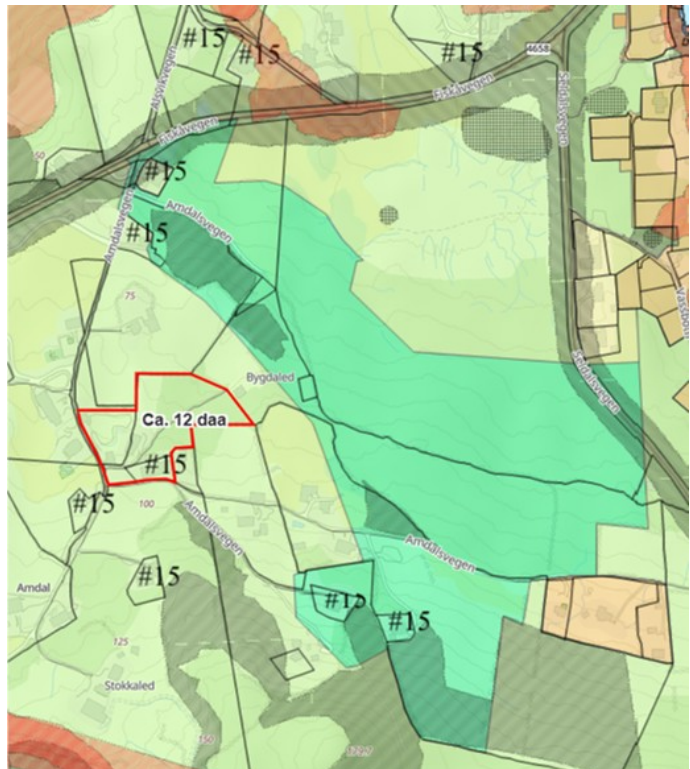
Innsigelsen gjaldt omdisponering fra LNF-formål til LNF-spredd boligbebyggelse.

Kommunen får henvendelser fra innbyggere som ønsker å bosette seg i området, og viser til at omdisponering til LNF-spredd boligbebyggelse her er i tråd med intensjonene i prosjektet Strand 2050, der kommunen ønsker å legge til rette for boliger i bygdene. Kommunen viser også til at området er redusert for å ta hensyn til kulturminner i området.

Fylkeskommunen viser til at det er naturverdier i området som blir berørt av omdisponeringen. Selv om det er tatt hensyn til kulturminner, er det dermed fortsatt konflikt med andre verdier i området. For at omdisponering i dette området skal kunne aksepteres, må det tas hensyn til naturverdiene.

Statsforvalteren viste til kart med markering av naturtyper i området. Områdene som er kartlagt har verdier som bør tas vare på. I tillegg ble det vist til jordvern hensyn. For at omdisponering i dette området skal kunne aksepteres, må arealet reduseres vesentlig. Det ble vist til gode bestemmelser for plassering av ny bebyggelse i området, men ut fra disse vil det være få områder innenfor avgrensningen som er aktuelle for utbygging. Statsforvalteren oppfordret kommunen til å se på mulighetene for å heller avsette et mer avgrenset areal til boligformål i området.

Etter dialog med innsigelsesmyndighetene om hensyn i området presenterte kommunen forslag om et justert areal avsatt til boligbebyggelse på Amdal på ca. 12 dekar. Dersom arealet skal omdisponeres som foreslått i mekling, må det inkluderes i tilleggshøring til høsten. Strand kommune ber om signaler fra innsigelsesmyndighetene dersom foreslått avgrensning er utfordrende med tanke på nasjonale og regionale hensyn.



Figur 5 Strand kommune sitt forslag til nytt boligformål på Amdal vist med rød markering (ca. 12. daa).

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



Næringsbebyggelse

44/497, 176 og 171, Ryfylkevegen 953, Fjelltunvegen 24 og 26 (SFRO)

Innsigelsen gjaldt omdisponering fra boligformål til næringsbebyggelse.

Det er et servicesenter og en bensinstasjon med sitteplasser her i dag, og ønsker om utvidelse med ladestasjon og dagligvarebutikk. Kommunestyret støttet denne kombinasjonen. Dersom det ikke blir mulig med dagligvarebutikk her, ønsker kommunen at arealformålet i området fortsatt blir bolig.

Statsforvalteren viser til at kommunens forslag legger til rette for flytting av handel ut av sentrum. Forretningsformål her utfordrer bestemmelsen om lokalisering av handel i regionalplanen. Ladestasjon er ikke like utfordrende.

Innsigelsen er løst. Strand kommune tar ut forslaget om omdisponering fra boligformål til næringsbebyggelse i Fjelltunvegen 24 og 26.

107/7 m.fl., Skeivik, næringsvirksomhet (SFRO)

Innsigelsen gjaldt omdisponering av LNF-formål til næringsbebyggelse.

Kommunen peker på at arealet er redusert etter første gangs høring, og ser ikke utfordringer med arealet slik det er foreslått nå. Omdisponeringen gjelder et område som allerede er berørt av tiltak. Det er lite aktivitet i dette området i dag, men grunneier ønsker å satse på gårdsdrift og annen næringsvirksomhet i kombinasjon. Kommunen viser til plankrav og framtidig detaljregulering som vil avklare nærmere hva området kan brukes til. Kommunen foreslår bestemmelse om at jordlovens § 12 skal gjelde for området, slik at det ikke kan deles fra gårdseiendommen.

Statsforvalteren er positiv til utvikling av gårdstilknyttet næring, men er usikre på behovet for et eget næringsareal for å tilrettelegge for dette. Gårdstilknyttet næring vil i hovedsak falle inn under LNF-formål, mens næringsformålet legger til rette for en bredere type virksomhet.

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.»

Småbåtanlegg

107/7 m.fl., Skeivik, fremtidig småbåtanlegg (SFRO)

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

Kommunen ser ikke utfordringer med småbåtanlegg her. Kommunen viser generelt til behov for båtplasser i Strand kommune. Et småbåtanlegg her vil kunne dekke behovet knyttet til hytter i området.

Statsforvalteren var usikre på behovet for småbåtanlegget, men er åpne for omdisponering her etter kommunens forklaring. På bakgrunn av forklaringen, ber statsforvalteren kommunen om å vurdere



å knytte småbåtanlegget tettere til fritidsboliger i området gjennom bestemmelser i kommuneplanen.

Kommunen finner ikke hjemmel i plan- og bygningsloven for å binde småbåtanlegget opp mot fritidsbebyggelsen i området gjennom bestemmelse i kommuneplanen, men vil ved fremtidig regulering/saksbehandling jobbe for at småbåtanlegget skal tjene fritidsbebyggelsen i Skeivik-området. Dette er forhold som kan innarbeides i formålsbestemmelsen til reguleringsplanen. Eventuell realisering av denne intensjonen krever i tillegg godkjenning/samarbeid med grunneier.

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.»

Naustbebyggelse

44/475, Nedre Fjelde (SFRO)

Innsigelsen gjaldt omdisponering fra friområde til naustbebyggelse.

Kommunen foreslo å redusere arealet for å ta bedre hensyn til turveg og friområde. Ønsket her er kun ett naust. Statsforvalteren er likevel av den oppfatning at det blir krevende av hensyn til strandsonen. Det er ikke mange lommer igjen i dette området som er tilgjengelig for allmennheten.

Innsigelsen er løst. Strand kommune tar ut forslaget om omdisponering til naustbebyggelse på Nede Fjelde.

67/2, Døvik (SFRO)

Innsigelsen gjaldt omdisponering fra LNF-formål til naustbebyggelse.

Kommunen peker på at området ligger inntil et industriområde, og at det ikke er en funksjonell strand der naustene er foreslått. Det finnes en fin strand lengre øst. Innspill om naust her er knyttet til innspill om bolig i samme område. Det er ønskelig å kunne tilby bolig med tilhørende naustplass for å skape et attraktivt botilbud i området. Denne kombinasjonen vil ikke være mulig å få til dersom ikke samme grunneier har hånd om boligtomtene og naustområdet. Kommunen mener at dette ikke er et pressområde i kommunen, at det er bosettingshensyn her, og at det er grunnlag for å være mindre streng her.

Statsforvalteren understreker at innsigelsen gjaldt naust med tilhørende småbåtanlegg. Naustrekken fragmenterer strandsonen, og statsforvalteren har spurt om det er mulig å bygge inntil eksisterende naust, eller fortette i allerede avsatte naustområder. Videre spør statsforvalteren om adkomst til naustene. Er det mulig å benytte eksisterende veg, slik at inngrep på landbruksjord unngås i størst mulig grad?

Kommunen finner ikke hjemmel i plan- og bygningsloven for å sikre koblingen mellom boligbebyggelse og naustbebyggelse gjennom bestemmelser. Kommunen vil ved fremtidig planlegging jobbe for at naustene knyttes til salg av de aktuelle boligtomtene.



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.»*

Fritidsbebyggelse

63/243, Idse (SFRO)

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.

Kommunen har vært på befaring i området, og er av den oppfatning at fritidsboligene ikke vil komme i konflikt med allmennhetens tilgang til strandsonen fordi de ligger på en høyde over sjøen. De mener foreslått plassering av fritidsboliger samlet sett gir en bedre løsning for området enn fortetting i bakkant av eksisterende fritidsboliger. Gjennom arbeidet med reguleringsplanen har kommunen også gjort grep for å sikre bedre tilgang til strandsonen, med utvidelse av friområdet langs sjøen og turstier ned til sjøen. Kommunen mener at lavere hytter med større grunnflate er en god løsning for landskapet i området, da bebyggelsen holdes lav.

Statsforvalteren peker både på allmennhetens tilgang til strandsonen og landskapshensyn. Fortetting i bakkant av eksisterende fritidsbebyggelse vil sikre at et større areal i strandsonen holdes fri for inngrep. Hyttene som er foreslått har stor grunnflate, og vil potensielt medføre store inngrep i landskapet. I tillegg er det foreslått veg til hver hytte med to parkeringsplasser på egen tomt.

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.



Fritids- og turistformål

21/3, Heggheimsfjellet (SFRO)

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

Kommunen ønsker å legge til rette for gårdstilknyttet turisme, men ser også at dette ligger i et område uten inngrep fra før. Statsforvalteren peker på at dette ligger i et urørt område. Det er ikke ønskelig med inngrep her, særlig av hensyn til sensitiv art. I tillegg ligger området i aktsomhetsområde for steinsprang.

Innsigelsen er løst. Strand kommune tar ut forslaget om omdisponering fra LNF-formål til fritids- og turistformål i området.

25/14, Vatne (SFRO)

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

Kommunen ønsker å legge til rette for gårdstilknyttet turisme. Området brukes ikke til andre formål i dag, og ligger i tilknytning til eksisterende campingplass. Kommunen er villig til å gjøre tilpasninger i arealet ut fra viktige hensyn, men understreker at plankrav også vil ivareta detaljene i videre planlegging av området.

Statsforvalteren peker på at dette er en krevende sak fordi det er svært mange hensyn å ta i området, og er usikre på hvor mye av arealet som faktisk kan tas i bruk til formålet når alle hensyn skal ivaretas her. Mulighetene for å ta i bruk større deler av allerede avsatte områder bør også vurderes før nytt areal omdisponeres.

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.»

32/5 Strandalia (SFRO)

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

Kommunen ønsker å legge til rette for gårdstilknyttet turisme. Det er allerede veg til området, og øvrig infrastruktur kan legges i samme trasé. Området ligger sentralt, nært både Tau og Jørpeland. Kommunen understreker også at plankrav vil ivareta detaljene i videre planlegging av området, og er i utgangspunktet skeptisk til å omtale for mange detaljer i kommuneplanbestemmelser.

Statsforvalteren er også positiv til utvikling av gårdstilknyttet næring og gårdsturisme, men er bekymret for landskapstilpasning, og peker på kulturlandskapet i området. Ber kommunen vurdere å fastsette omfang/antall og størrelser på hytter i området i bestemmelsene til kommuneplanen.



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 kunnskapsgrunnlaget ved utarbeidelsen av reguleringsplanen.

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

Akvakultur

Akvakultur Heng øst (VK1)

Innsigelsen gjaldt avsetting av areal til akvakultur ved Heng Øst.

Kommunen viser til at de gjennom arbeidet med kommuneplanen har tatt ut ti områder for akvakultur, og prioritert å beholde de områdene de anser som mest aktuelle. Kommunen registrerer at statsforvalteren er bekymret for en uakseptabel påvirkning på fjorden fra foreslått lokalitet, men deler ikke denne bekymringen. De viser til mulighetene for vekselvis drift på Heng Øst og Solbakk, som vil være gunstig av miljøhensyn, og at regelverk for konsesjon også vil ivareta miljøhensynene og hindre videre drift dersom konsekvensene blir uakseptable.

Statsforvalteren erkjenner at kommunen har gjort en jobb med planvask for akvakulturlokaliteter. Statsforvalteren har gjort avveininger mellom lokaliteter på Heng Øst og Solbakk tidligere i prosessen. Heng Øst ligger i en vannforekomst hvor kvaliteten har gått fra moderat til god. Statsforvalteren er bekymret for at vannforekomsten ikke tåler belastningen fra et akvakulturanlegg, og at en framtidig søknad om utslippstillatelse i forbindelse med konsesjonssøknad ikke kan gis. Drift av akvakultur her som reduserer tilstanden til moderat vil også påvirke kommunens mulighet for å legge til rette for annen virksomhet med påvirkning på samme vannforekomst.

Innsigelsen er løst. Statsforvalteren i Rogaland aksepterer at Strand kommune legger inn akvakulturlokaliteten Heng Øst i kommuneplanen. Statsforvalteren understreker at det likevel er usikkerhet knyttet til om lokaliteten kan tas i bruk til akvakultur, men at dette må avklares gjennom konsesjonssøknad og tilhørende behandling av søknad om utslippstillatelse.

Preikestolområdet, samferdselslinjer

56/12 m.fl., Området driftet av Stiftelsen Preikestolen (Gjelder eksisterende (Hovedstien) og fremtidig sti (Hestestien) til Preikestolen) (SFRO)

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.

Stien til Preikestolen har fått status som nasjonal turiststi. Det er en forutsetning for å få sertifisering og tilskudd at stien inngår i kommuneplanen. Kommunen er opptatt av å kunne være i forkant med



tilrettelegging av stier til Preikestolen, slik at tiltak på stiene kan gjennomføres etter behov, uten unødvendig tunge og byråkratiske prosesser. Det er et mål for kommunen at tiltak skal begrense belastningen på natur og landskap. Tidligere tiltak på hovedstien er så vidt kommunen er kjent med ikke søkt om, og mye av det som er aktuelt å gjøre av tiltak er ikke søknadspliktige. Kommunen har bedt om å bli kontaktet i forkant av framtidige tiltak på stien.

Statsforvalteren har forståelse for kommunens behov, men understreker at kunnskapsgrunnlaget om den alternative stien (hestestien) og behov for ytterligere tiltak er begrenset. Statsforvalteren har også etterlyst alternativsvurderinger i prosessen. Stien skal gå i et område med landskaps- og naturverdier som allerede er under sterkt press. Statsforvalteren mener derfor at bestemmelsene må si noe om hvilke hensyn som skal ivaretas ved framtidig tilrettelegging. Slike hensyn omfatter også sikkerhet for besøkende. For å redusere inngrepene er det ønskelig at hestestien blir en sekundær sti, og at det ikke legges opp til en «rundtur».

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.

56/12 m.fl., Ny samleveg, Innfallsport Preikestolområdet (SFRO)

Innsigelsen gjaldt fastsetting av samferdselslinje for ny adkomstvei til innfallsporten til Preikestolområdet.

Statsforvalteren har påpekt konflikter knyttet til den traséen som er vist i kommuneplanen. Kommunen er enige i at dersom dette kan ses på arbeidet med felles områderegulering for Plan 202501 Områderegulering for innfallsporten til Preikestolområdet (ved Revsvatnet), trenger ikke samferdselslinja ligge i kommuneplanen.

Innsigelsen er løst. Strand kommune og Statsforvalteren i Rogaland er enige om at vurdering av alternativ adkomstveg til innfallsporten til Preikestolområdet inngår i arbeidet med felles områderegulering for Plan 202501 Områderegulering for innfallsporten til Preikestolområdet (ved Revsvatnet), og da trenger ikke samferdselslinja ligge i kommuneplanen.

Bestemmelser

Fire av innsigelsene til bestemmelser som ble tatt til mekling gjaldt avvik fra føringer i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

Kommunen viste forståelse for at det gis regionale føringer om en del forhold, som for eksempel lokalisering, men mener regionalplanen går for langt i å detaljstyre kommunene på flere tema. De viser til at regionalplanen skal være retningsgivende, og ikke juridisk bindende.

Fylkeskommunen understreker at regionalplanene skal sikre likebehandling på tvers av kommunegrenser. Det går fram av plan- og bygningsloven at regionale planer skal være førende for kommunens planlegging. Fylkeskommunen er opptatt av en samlet løsning, og understreker at avvik



fra parkeringsnorm og bestemmelse om lokalisering av handel i regionalplanen er særlig utfordrende.

§ 2.2 utnyttelse (SFRO)

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

Kommunen viser til at de kjenner best sine lokale behov, og mener at Jørpeland ikke kan sammenlignes med for eksempel Bryne. Statsforvalteren ser at kommunen har kommet innsigelsen i møte langt på vei, men peker på at øvre grense for utnyttelse sentralt på Jørpeland, jf. pkt. b i bestemmelsen, må økes. Kommuneplanen bør ikke legge begrensninger på en effektiv utnyttelse i sentrale deler av kommunen. Effektiv arealutnyttelse er viktig av hensyn til jordvern og samordnet areal- og transportplanlegging. Statsforvalteren stiller også spørsmål ved å knytte bestemmelser om utnyttelse til rutenummer på bussen, og ber kommunen se på en annen løsning.

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 hovedkollektivaksen (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.

§ 2.4, bokstav l, Uteoppholdsareal og barn og unges interesser (RFK)

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.

Kommunen viser også her til behov for lokale tilpasninger, og mener at deres løsning gir bedre kvalitet enn regionalplanens løsning. Sambruk med og ev. oppgradering av offentlig areal bidrar til sentrumsutvikling. Kommunen har tilrettelagt store offentlige arealer for rekreasjon og uteopphold både på Tau og i Jørpeland. De viser også til at andre kommune har fått tilsvarende unntak som Strand ønsker.

Fylkeskommunen viser til at dette er føringer som skal sikre god bokvalitet. Det skal bygges areal-effektivt, men det er også viktig at det bygges slik at det blir gode steder å bo i. Unntak fra føringer om minste felles uteoppholdsareal i regionalplanen gjelder i utgangspunktet for de største og mest sentrale byene og tettstedene (Stavanger, Sandnes og Bryne), men kommunen har rett i at det er gjort tilsvarende unntak for sentrumsområder i kommunene Sola og Hå. Fylkeskommunen kan derfor være åpne for en tilpasning her i Jørpeland sentrum, som har status som regiondelsenter i regionalplanen.

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

§ 2.5 Retningslinjer for avkjørsel og parkering av biler og sykler (RFK)

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



Kommunen viser til at turisme fører til andre behov i Strand enn i øvrige kommuner i Rogaland. Det er mange besøkende til kommunen, og det må legges til rette for at besøkende kan parkere. Fylkeskommunen viser til tidligere kommuneplanprosesser hvor dette har vært diskutert, og at to saker om parkeringsbestemmelser har vært sendt til Kommunal- og distriktsepartementet for endelig avgjørelse. Innsigelsesmyndighetene fikk medhold i begge saker. Fylkeskommunen signaliserte med dette at de ikke kan trekke innsigelsen. Det er heller ikke lagt opp til å gjøre endringer i regionale føringer for parkering i FRAM-planen i denne rulleringen.

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

§ 3.1 bokstav a, Lokalisering av handel (RFK)

Innsigelsen gjaldt bestemmelser om lokalisering av handel i strid med regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Bestemmelsen er endret i forkant av mekling, 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.

Kommunen viser til at de har utfordringer med å tilrettelegge for handel på Jørpeland. Kommunen ønsker et mulighetsrom for å legge til rette for økt handel i Jørpeland, og ser særlig på arealene langs sjøen i Skallstøperiet. Det er igangsatt et arbeid med ny områderegulering for sentrum, der kommunen blant annet ønsker å flytte sentrumsformålet nærmere sjøen, men kommunen peker på at en slik planprosess tar lang tid, og ønsker ikke å vente på denne før det kan tillates etablering av handel på KBA3.

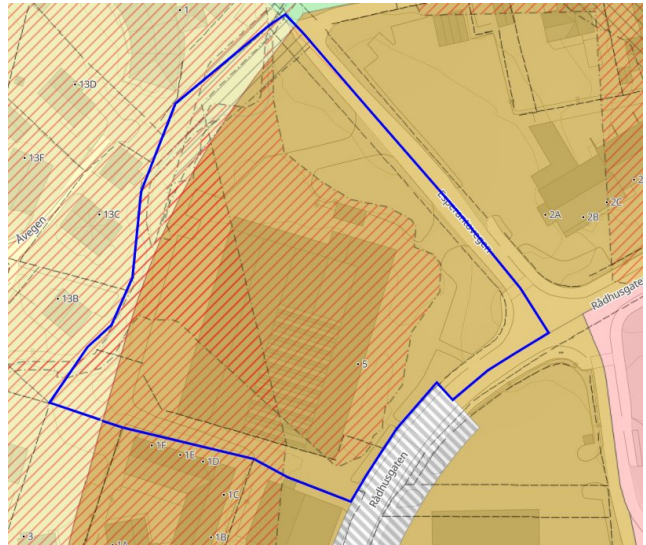
Fylkeskommunen understreker at regionalplanen forutsetter at handel skal etableres i sentrumsformål. Fylkeskommunen er positive til en justering av sentrumsformålet i områderegulering for Jørpeland sentrum, og ser kommunens ønsker om å utnytte nærheten til fjorden. Dersom kommunen ønsker å legge til rette for handel i delfelt KBA3 mener fylkeskommunen at dette må endres til sentrumsformål og inngå i tilleggshøring av kommuneplanen. Det totale omfanget og utstrekning av sentrum blir utfordrende, og kommunen må se på muligheter for å justere avgrensningen av sentrum andre steder på Jørpeland.

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.*
- Marcelluspromenaden, gnr/bnr 49/23, ca. 3 dekar (endre formål til friområde).
- Boligeiendom, gnr/bnr 49/700, ca. 1,2 dekar (endre formål til bolig).



Figur 6 Illustrasjon som viser omdisponering av areal ved Torghustomta, inkl. gnr/bnr 48/403 og 48/197.

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

Gjennom meklingen er Strand kommune og Rogaland fylkeskommune kommet til enighet om at utredningsbehovet for endring av sentrumsformål i kommuneplanen kan avgrenses og skal belyses gjennom overordnede analyser og vurderinger. Bakgrunnen for dette er at endringen ikke fører til vesentlige endringer for sentrum. I forbindelse med endring av arealformålet for KBA3 til sentrumsformål vil kommunen redusere om lag 11 dekar med sentrumsformål andre steder i Jørpeland sentrum, som beskrevet ovenfor. Kommunen vil følge dette opp videre gjennom revisjon av områdeplanen for Jørpeland sentrum, hvor det legges opp til en ytterligere reduksjon av sentrumsformål på minimum 6 dekar som nevnt ovenfor. Eventuelle vurderinger knyttet til dimensjonering av bruksareal og fordeling mellom ulike byggeformål innenfor sentrumsformål (tidligere KBA3) forutsettes gjennomført i forbindelse med fremtidig reguleringsplan for området.

§ 3.4 Naustområder (SFRO)

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

Kommunens hensikt med bestemmelsene er å fremme friluftsliv og aktivitet langs sjøen, ikke legge til rette for bosetting og fast opphold. Kommunen viser til en langvarig og etablert praksis for å tillate toalett i naust, som det sitter langt inne å reversere. Naust skal være bygg for lager og oppbevaring, men kommunen ser ikke en motsetning mellom toalett og slik bruk. Utslipp av avløp håndteres i den enkelte sak.

Statsforvalteren understreker at bakgrunnen for innsigelsen er en bekymring for at kommunen legger opp til utvidet bruk av naust. Bestemmelser om isolasjon og maritim rekreasjon er tatt ut, men kommunen åpner fortsatt for toalett og dører med glassfelt. Samlet gir dette er innhold og uttrykk som ikke underbygger naustets bruk som lager, og som tilsidesetter friluftslivet i strandsonen gjennom privatisering. Toalett i naust kan være akseptabelt i enkelte områder, men det bør ikke åpnes for dette gjennom kommuneplanen. Det gir en forventning om toalett i alle naust.

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.

Statsforvalteren understreket at bestemmelsen ikke kan praktiseres for naust utenfor områder avsatt til naustbebyggelse i kommuneplanen.

§ 6.8 Gardsvindmøller (RFK)

Innsigelsen gjaldt bestemmelser om gardsvindmøller.

Kommunen er overrasket over innsigelse til en bestemmelse som de oppfatter vil bidra til det grønne skiftet. Kommunen mener videre at plan- og bygningsloven åpner for slike tiltak, og også ivaretar de hensynene som fylkeskommunen er bekymret for. De mener bestemmelsen slik den er utformet gir forutsigbarhet for framtidige saker.

Fylkeskommunen understeker at de er positive til gårdsvindmøller, men at utformingen av bestemmelsene er utfordrende. Det er ikke gitt tilstrekkelige begrensninger på etablering av vindmøller ut fra hensynet til omgivelsene.

Innsigelsen er løst. Rogaland fylkeskommune aksepterer at bestemmelsen blir slik Strand kommune har foreslått.

Signering for godkjent protokoll

Irene Heng Lauvsnes
ordfører

Ole Ueland
fylkesordfører

Bent Høie
statsforvalter

Dokumentet er elektronisk godkjent