

Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Roland Marco Böhm	PlanID-201904, PlanNavn- Skarbekken, K2-L12, PlanType-34	19/588

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
028/26	Forvaltningsutvalget	PS	22.04.2026
044/26	Kommunestyret	PS	06.05.2026

Sluttbehandling - Områderegulering for Skarbekken

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-12, vedtar Strand kommune reguleringsplan for Skarbekken med planID: 201904, slik den ble lagt fram på møtet.

Kommunedirektøren gis tillatelse å rette opp plantekniske feil i plandokumentene før utlegging i planarkivet.

Vedtak som innstilling fra Forvaltningsutvalget, 22.04.2026

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-12, vedtar Strand kommune reguleringsplan for Skarbekken med planID: 201904, slik den ble lagt fram på møtet.

Kommunedirektøren gis tillatelse å rette opp plantekniske feil i plandokumentene før utlegging i planarkivet.

Jørpeland 11.03.2026

Heidi Klaveness
kommunedirektør

FVA - behandling

Votering:

Det ble ikke lagt fram andre forslag til vedtak.

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble **enstemmig** vedtatt.

FVA - vedtak:

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-12, vedtar Strand kommune reguleringsplan for Skarbekken med planID: 201904, slik den ble lagt fram på møtet.

Kommunedirektøren gis tillatelse å rette opp plantekniske feil i plandokumentene før utlegging i planarkivet.

KOM - behandling

Votering:

Det ble ikke lagt fram andre forslag til vedtak.

Forvaltningsutvalgets innstilling til vedtak ble **enstemmig** vedtatt.

KOM - vedtak:

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-12, vedtar Strand kommune reguleringsplan for Skarbekken med planID: 201904, slik den ble lagt fram på møtet.

Kommunedirektøren gis tillatelse å rette opp plantekniske feil i plandokumentene før utlegging i planarkivet.

Vedlegg:

- 00 Planbeskrivelse
- 01 Plankart_10.11.2025
- 2a 2026.03.09 Planbestemmelser
- 03a A10-1 Situasjonsplan
- 03b Illustrasjonshefte
- 04 ROS-analyse
- 05 VA-notat
- 06a 2019.10.26_Støyvurdering
- 06b 2026.01.28_Støyvurdering_skytebanestøy
- 07a Skredfarevurdering
- 07b Skredfarevurdering-Vedlegg 1

8a Kopi av innkomne merknader planvarsel 2019
8b merknader oppsummert og kommentert
9a Kopi av innkomne merknader 2020
9b merknader oppsummert og kommentert 2020
10a Kopi av innkomne merknader 2023
10b merknader oppsummert og kommentert 2023
11a Kopi av innkomne merknader 2024
11b merknader oppsummert og kommentert 2024
12a Kopi av innkomne merknader 2026
12b Merknader oppsummert og kommentert 2026
13 Notat vedrørende omdisponering av grønt
14 Notat vedrørende flytting av skoletomt
15 Overvannsplan med tiltaksbeskrivelse - Flomsikringskonsept for Jørpeland og Tau
16 Oppfølging av vedtakspunkt
17 NVE - Trekking av innsigelse
Svar på forslag til endring - høring og annengangs offentlig ettersyn - reguleringsplan -
endring områdeplan Skarbekken Jørpeland - planID 1130201904 - plan 10-15
AcosSvarInn.xml

Bakgrunn for saken

Saken gjelder godkjenning av forslag til endring av områdeplan for Skarbekken på Jørpeland, plan 10-15, vedtatt 21.09.2011. Planområdet er på ca. 528 dekar og ligger ca. 1,5 km nord for Jørpeland sentrum. Planområdet grenser til eksisterende eneboligbebyggelse i sør, og friområde i nord. Bakgrunnen for endringen er at dyre infrastrukturiltak er til hinder for videre realisering av planen. Følgende tema omsøkes i planendringen:

Justert veistruktur

Hovedendringene i planen innebærer at veg o_V3 speilvendes i forhold til gjeldende plan for å kunne betjene større deler av feltet. Endring i vegstrukturen medfører justeringer av grønt/lekeplasser.

Flytting av undervisningsformål

Felt o_U regulert til undervisningsformål endres til boligformål, og areal til undervisning flyttes internt i områdeplanen, og plasseres mer sentralt.

Detaljregulering B8

Som det av planendringen blir delfeltet som er omdisponert fra undervisningsformål til bolig detaljregulert. Planendringen er dermed en endring av områdeplan, og detaljregulering av et delfelt B8.

Fakta - Saksopplysninger

Oppstartsmøte – endring av områdeplanen 29.03.19
Varsel om oppstart av planendring 05.04.19
Merknadsfrist 06.05.19
Førstegangsbehandling 04.03.20
Høring og offentlig ettersyn 05.03 - 24.04.20
Nytt varsel om planendring – flytte felt o_U internt og omgjøre o_U til bolig 08.11.23
Merknadsfrist 06.12.23

Nytt varsel om planendring – utvidelse av felt o_U 24.04.24
Merknadsfrist 15.05.24

Ny førstegangsbehandling 04.06.25

Kommunedirektøren hadde følgende forslag til vedtak:

Strand kommune legger ut det foreliggende planforslaget til offentlig ettersyn med følgende tilføyelser og endringer:

Første kulepunkt i § 2.3 Parkering endres slik:

“Blokkbebyggelse: 1,2, Småhusbebyggelse: 1,8. Alle tall er maksimumstall. For bolig inkluderer tallene gjesteparkering. Antall parkeringsplasser samlet sett for beboer- og gjesteparkering skal alltid rundes av oppover.”

Følgende tilføyes under § 2.13 Vassdrag:

“Flomsikringstiltakene skal ikke ha negativ betydning for og om mulig være positivt for naturmangfold i og ved det aktuelle vassdraget. Inngrep i eksisterende bekkeløp skal begrenses i størst mulig grad slik at bekkeløpet beholder sitt naturlige preg med steiner, naturlig bunn m.m.”

Krav til ytterligere utredning før sluttbehandling:

Støy fra skytebanen må utredes grundigere for å avdekke hvilke tiltak som eventuelt er nødvendig å gjennomføre.

Rekkefølgekrav for felt B2-B8 tilføyes: o_V1 (ringvei) skal være sikret etablert.

Adkomst til område B7 beholdes som i gjeldene plan direkte fra o_V1 (ringvei). Foreslått ny adkomst over grøntdraget langs Skarbekken utgår.

Det skal før sluttbehandling vurderes om kvartalslekeplass o_L7 skal endres til felles lekeplass av hensyn til å begrense driftsutgiftene for kommunen.

Før planen legges ut til offentlig ettersyn skal nytt høydebasseng for trykksone 3 inntegnes i plankartet og om nødvendig må det varsles en utvidelse av plangrensen for dette. Det skal også innarbeides rekkefølgekrav om opparbeidelse av høydebassenget for delfelt som er avhengige av dette.

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Tilføyelsene ble innarbeidet i planen før høring og offentlig ettersyn. For detaljert beskrivelse av hvordan vedtakspunktene er behandlet vises det til dokumentet «oppfølging av vedtakspunkt» vedlagt saken.

I ny førstegangsbehandling 04.06.2025 ble innkomne merknader fra tidligere høringsrunder i 2019, 2020, 2023 og 2024 behandlet. Disse vurderes derfor ikke aktuelle å vurdere på ny i forbindelse med sluttbehandlingen av saken. Dokumentasjon med innkomne merknader og vurdering av disse er derfor heller ikke lagt ved saken.

Høring og offentlig ettersyn 28.11.2025 - 16.01.2026

Planen ble sendt på ny høring og offentlig ettersyn den 28. november i 2025 med høringsfrist 16. januar 2026. Det har kommet inn 4 merknader til forslaget. Statsforvalteren har fremmet innsigelse til for lav utnyttelse i områdeplandelen. Innsigelsene ble trukket ved brev datert 3. mars 2026.

Lover, forskrifter, rundskriv

- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet
Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og

transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Regional og kommunal planlegging er viktige virkemidler for å følge opp bærekraftsmålene og Norges nasjonale og internasjonale forpliktelser på natur-, klima- og miljøområdet. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planleggingen skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretagelse av kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur-, villrein- og friluftsområder og karbonrike arealer. Planleggingen skal også sikre at det innenfor det samiske reinbeiteområdet tas hensyn til reindriftens bruk av arealene.

Statlige planretningslinjer for klima og energi

Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, kommunene og fylkeskommunene. Klima omfatter både reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak og -lagring og tilpasning til forventede klimaendringer. Retningslinjene tydeliggjør statens forventninger til hvordan dette skal gjøres, og statens bidrag til kunnskapsgrunnlag og veiledning.

Retningslinjene skal bidra til at:

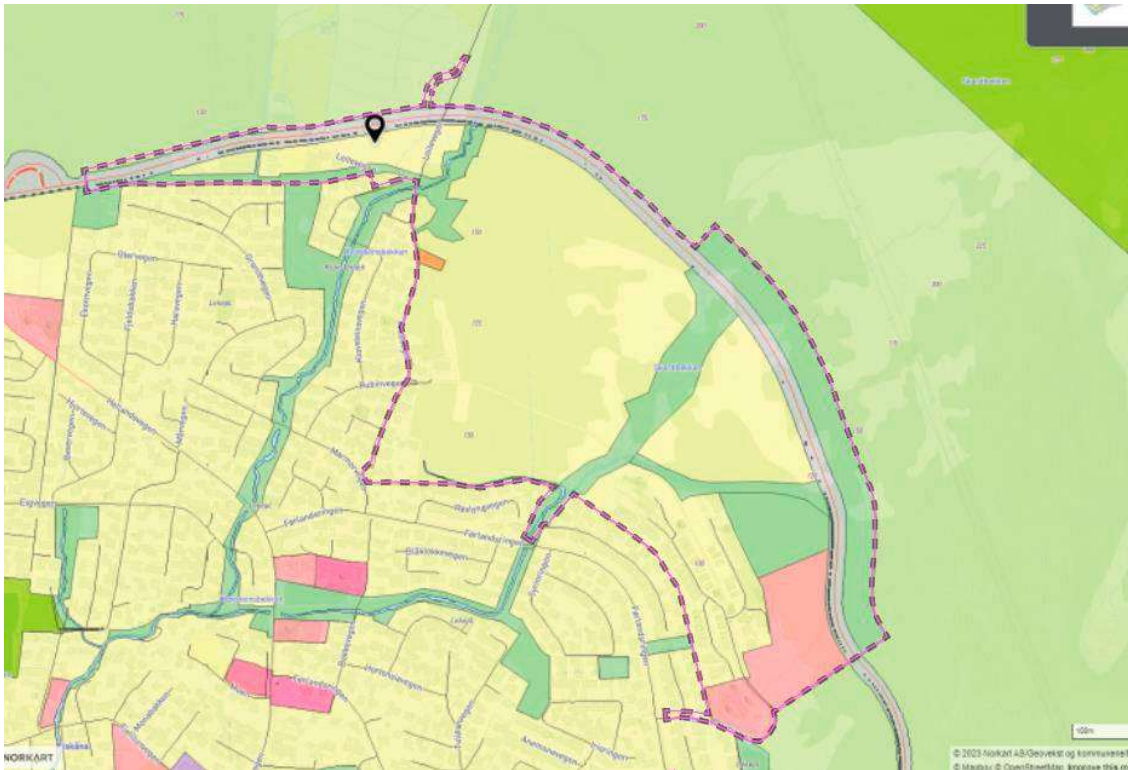
- Norge når sine nasjonale klimamål som fastsatt i klimaloven
- Livsgrunnlaget og naturmangfoldet sikres for dagens og fremtidige generasjoner
- God forsyningssikkerhet for energi opprettholdes
- Samfunnet og økosystemene forbedres på og tilpasses klimaendringene
- Arbeidet med å redusere klimagassutslipp, mer effektiv og fleksibel energibruk, bedre klimatilpasning og andre miljømål ses i sammenheng
- Stat, fylkeskommuner og kommuner får klargjort sine roller og ansvar
- Kommuner og fylkeskommuner prioriterer klima- og energihensyn i sin myndighetsutøvelse, og kommunene i sin virksomhet

- Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke har definert Jørpeland som regiondelsenter. Regiondelsenter skal utvikles med sikte på å bli senter for hele kommunen. Det planlegges for utvikling av levedyktige lokalmiljø i hele regionen med utbygging «innenfra og ut» i hvert tettsted. Planområdet vurderes å havne i steds kategorien «nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder», hvor det gis retningslinje om en tomteutnyttelse på 60-100% BRA. Det er følgende mål for kategorien:
 - Tilrettelegge for varierte og arealeffektive boligområder.
 - Bilfrie uteområder og gatetun, og god tilkomst til gang/sykkelveier og kollektivholdeplass.
 - God tilpassing til landskapet og omgivelsene rundt.Planområdet havner i kategorien øvrige områder, hvor det gis krav om minste felles uteoppholdsareal på 30-50 m² per boenhet.

Gjeldende planer og retningslinjer

Kommuneplan Strand 2012-2022

I kommuneplanen er planområdet avsatt til bolig, undervisning og grøntområde.



Figur ovenfor - Utklipp fra plankart, gjeldende kommuneplan for Strand 2012-2022

Relevante bestemmelser:

- Lekeplasser skal ha en beliggenhet slik at utendørs støynivå ikke overstiger 55 dB.
- Sandlekeplass utløses av minst 4 boliger og dekker inntil 25 boliger. Den skal ikke ligge mer enn 50 m fra bolig, og ikke være mindre enn 150 m².
- For hver boenhet skal det være minimum 15 m² felles uteoppholds- og lekeareal.
- Skarbekken: ved regulering av området skal det innarbeides tiltak for fordrøyning av flomvann til Fiskånå.
- Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1 bil pr. boenhet pluss 1 bil pr. bolig for besøkende.

Innkommne uttalelser

Planen ble sendt på høring og offentlig ettersyn 28.11.2025, med høringsfrist 16.01.2025. Det ble kunngjort på Strand kommune sin hjemmeside, og med brev til overordnede myndigheter, grunneiere, festere og naboer. Ved utløpt merknadsfrist var det mottatt 4 merknader. Det ble fremmet 1 innsigelse og 7 faglige råd.

Innsigelsen var knyttet til for lav utnyttelse i delen av planområdet som ikke er detaljregulert, og ble fremmet av Statsforvalteren i Rogaland. Innsigelsen er løst, og erstattet med nytt faglig råd om at det sikres minimumsutnyttelse for hvert delfelt i områdeplanen, i tråd med føringer i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

Det er kommet faglige råd om

- at det legges opp til en høy grad av lokal og naturbasert overvannshåndtering.
- at det sikres i bestemmelsene at stier skal legges i god avstand til vassdraget.

- at avstandskravet for sandlek justeres i tråd med regionale føringer (50-70 meter).
- at bestemmelsene sikrer at hensynet til klima blir ivare tatt ved detaljregulering.
- at det utarbeides en overordnet massehåndteringsplan.
- at det settes krav til rekkefølgen på utbyggingen.
- at planen gjennomgås på ny med tanke på lav utnyttelse.

De faglige rådene er svart ut.

For detaljert beskrivelse av hvordan innspillene er behandlet vises det til merknadsdokumentet vedlagt saken. Kommunedirektøren har ikke ytterligere kommentarer til plankonsulentens vurderinger/ besvarelse av merknadene.

Håndtering av Statsforvalterens innsigelser på for lav utnyttelsesgrad:

Utnyttelsesgraden for områdeplanen (ikke den delen som er detaljregulert) ble vist med boenheter pr. daa (BE/daa). Denne framstillingsmåten, dvs. BE/daa gir gode indikasjoner for boligreserven i planen og hvordan teknisk infrastruktur skal dimensjoneres for og når krav om område- og kvartalslekeplass slår inn. I gjeldende regionalplan fastsettes utnyttelsesgraden med %-BRA, noe som er godt egnet for å dokumentere tetthetsgraden i et konkret byggeprosjekt, men er dårlig egnet for en enkel oversikt over potensielt antall boenheter på et stort fysisk areal. Tabellen i bestemmelsene viste opprinnelig minimum og maksimum antall BE/daa og total antall BE for hvert delområde. Minimumsantallet var likevel for lavt iht. regionalplanen, slik at Statsforvalteren fremmet innsigelse til planen, selv om delområdene hadde krav om detaljregulering der bestemmelsene i regionalplanen uansett måtte følges opp. Området som er detaljregulert hadde tilstrekkelig utnyttelse.

For å imøtekomme innsigelsene ble tabellen med antall BE/daa tatt ut av bestemmelsene og flyttet inn i planbeskrivelsen. Kommunen beholder oversikten over boligreserven uten at tabellen får juridisk virkning og dermed formelt strider mot regionale føringer. Med grunnlag i dette trekker Statsforvalteren sine innsigelser, men har likevel et faglig råd om å sikre en minimumsutnyttelse for hvert delfelt. Kommunen har valgt å ikke følge opp det faglige rådet, da delfeltene er underlagt krav om detaljregulering og at regionale føringer vedrørende utnyttelse vil følges opp ved den senere regulering. Kommunen legger til grunn at området som ble detaljregulert bygges ut først, slik at detaljregulering av de andre delfeltene ikke er aktuelt for de neste 2-3 årene. Innenfor dette tidsrommet vil det fastsettes nye regionale føringer gjennom ny fylkesplan for regional utvikling, areal og mobilitet (FRAM). Kommunen ser derfor ikke behov å legge inn krav for minimumsutnyttelse som vil være utdaterte når detaljregulering blir aktuelt.

Bærekraftsmål

#3 - God Helse og Livskvalitet

Planen sikrer sammenhengende grønnstruktur og tilstrekkelig areal for fysisk aktivitet, lek og uteopphold

#6 - Rent vann og gode sanitærforhold

Planen sikrer at teknisk infrastruktur, herunder nytt høydebasseng blir etablert for å sikre vannforsyning. Samtidig tar planen vare på eksisterende nedslagsfeltet.

#11 - Bærekraftig byer og lokalsamfunn

Planen sikrer areal for boligutvikling innenfor tettsteds grensen for den kommende dekadens og reduserer samtidig utbyggingspresset på natur- og landbruksområder. Området har også god tilkobling til eksisterende infrastruktur og er en naturlig utvidelse av eksisterende boligfelt.

#13 - Stoppe klimaendringene

Planen legger til rette for effektiv arealutnyttelse og variert boligtilbud, innfor akseptable avstand til kollektivknutepunkter, sosial infrastruktur og kommunesenter.

#15 - Livet på land

Planen tar hensyn til viktige naturarealer, langs vassdragene.

Vurdering og konklusjon

Saken har en lang historie og har vært til politisk behandling flere ganger. De siste merknadene er tilstrekkelig hensyntatt og de gjenstå ingen store problemstillinger som planen må løse. Nødvendige utredninger ble gjort og konklusjonene er tilstrekkelige for dette plannivået. Det pekes på at ikke alt er helt avklart i detalj eller løst i planforslaget, f.eks. ansvar og tidspunkt for oppgradering av standplassen ved skytebanen, eller tidspunktet for bygging av ringvegen. Områdeplanen regulerer overordnede arealdisponeringer og det må alltid vurderes på hvilket detaljnivå planen skal legge seg på. I forhold til de overordnede grepene og føringer for den videre utviklingen i området, vurderes gjeldende planforslag som tilstrekkelig. Konkret avklaring av enkelte problemstillinger som evt. står igjen vil gjøres i forbindelse med senere detaljregulering av de ulike delfeltene når dette blir aktuelt.

Når det gjelder delen som er detaljregulert vurderer kommunedirektøren at regionale og kommunale føringer er tilstrekkelig ivaretatt og at tekniske løsninger ble utredet, vurdert og innarbeidet i planforslaget på en akseptabel måte.

Plandokumentene har noen plantekniske feil/ formfeil, som ikke har betydning for planen sin innhold, men som bør rettes opp før planen den legges ut i planarkivet. Disse formfeilene er knyttet til manglende sosi kode i tegnforklaringene, manglende dato for basiskart og ikke oppdaterte revisjonsdato.

Alternative løsninger med konsekvenser

Kommunedirektøren legger til grunn at hovedgrepene og prinsippene for utbygging i området ble avklart gjennom tidligere behandlinger og høringer, slik at det framsatte forslaget er resultatet av tidligere innspill og beslutninger. Det er ikke vurdert alternative forslag.