



Deres ref.	Vår ref.	JournalpostID:	Arkivkode	Dato
	24/1419 - 567	26/15022	141	07.05.2026

Kommuneplanens arealdel for Strand kommune 2026 - 2038 - Ny 2. gangsbehandling

Kommunestyret - 049/26:

Det er fattet følgende vedtak i saken:

Til plankartet:

1. Kommunedirektørens forslag til justeringer for følgende juridiske grenser, planformål og hensynssone i tråd med vedlegg 5:

1.1 Juridisk linje "Langsiktig grense landbruk/utvikling" på Jørpeland endres i samsvar med rød markering i vedlegg 5. "Langsiktig grense landbruk/utvikling" på Tau endres i samsvar med rød markering i vedlegg 20

1.2 Juridiske linjer "Strandlinje sjø" og "Markagrense" (langsiktig grense) i Nordmarka videreføres fra gjeldende KPA Strand fra 2012, med unntak av i LNF- områdene der "Strandlinje sjø" utgår.

1.3 Innspill 27/1 og 10, Holane, Råstoffutvinning. Råstoffutvinning på 27/10 reduseres i samsvar med avgrensning vist med blå skravur langs Regnåna.

1.4 Innspill 107/7 m.fl., Skeivik, fritids- og turistformål og veg tas ut og tilbakeføres til LNF. Næringsområde sør øst for rød strek endres til LNF, endres i samsvar med vedlegg 5

1.5 Faresone flom (H310) oppdateres i tråd med NVE sitt aktsomhetskart for flom datert juni 2025, med unntak av Jørpeland der faresonekartlegging for flom fra 2024 fortsatt skal gjelde.

1.6 Faresone jord- og flomskred (H310) oppdateres i tråd med NVE sitt aktsomhetskart for jord- og flomskred datert 16.10.2025.

1.7 Hensynssone friluftsliv (H 530) i Tjøstheimlia reduseres av hensyn til produktiv skog.

1.8 Løpenummer og endring av formål i sentrumsområdene på Jørpeland og Tau i samsvar med vedlegg 5.

2. Innspill 13/97 Amdal, LNF spredt boligbebyggelse - Utgår og tilbakeføres til LNF, samt tilhørende bestemmelse § 6.13 tas ut

3. **Utgår**

4. **Utgår**

5. Eksisterende akvakultur Sør-Hidle tas ut av planen som kompensasjon for innspill fremtidig akvakultur Solbakk (AKV2 og VK2). Se også vedtakspunkt B-20.

6. Eksisterende akvakultur i Bueviga (5), Grønavigneset (6), Laksaneset (7), Indre Kjølevigneset (9), Sør-Hidle (10), Skeivik (12), Lerangsvågen (19), Lysefjord nord for bro (21) og Lysefjord nordøst for Hamn (22) tas ut av planen i samsvar med "Alternativ kommuneplan" i rapport «Vurdering av akvakultur etter vannforskriften § 12 i arbeidet med kommuneplanens arealdel», av IKM Acona (lokalitetene er vist i figur 9 i rapporten og i vedlegg 17 i denne saken).

7. Avgrensningene for boliger i LNF som anses som LNF spredt boligbebyggelse, markert med grønn strek i vedlegg 16 og opplistet i vedlegg 1 til bestemmelsene i vedlegg 4, innarbeides som bestemmelsesområder (#15) i plankartet.

8. 57/2 m.fl., «Ulvaskog naturreservat» legges inn som båndleggingssone (H 720) etter naturvernloven. Hensynssone friluftsliv justeres utenfor «Ulvaskog naturreservat», og hensynssone friluftsliv nord og vest for naturreservatet utgår.

8.1 Innspill 42/24, Tveitavikvegen 1. Del av eiendommen markert med grønn ring endres til fremtidig boligbebyggelse i samsvar med kartutsnitt nedenfor. Endringen sees i sammenheng med sak 018/26 og 059/25 i forvaltningsutvalget.



Kart: Tveitavikvegen 1.

Til bestemmelsene:

9. Planens juridiske bestemmelser og retningslinjer datert 16.01.2026, jf. vedlegg 4, med følgende endringer:

9.1 Følgende bestemmelse utgår fra § 1.1: “For boligtau 4-10 boenheter i utkantene kan det åpnes for avvik fra kravet om reguleringsplan”.

9.2 Følgende justering til §§2.2 og 2.2, bokstav a

§ 2.2 Bestemmelser om tetthetskrav

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

a. For områder nærmere enn 350 meter fra areal avsatt til sentrumsformål i Jørpeland og Tau sentrum, skal arealutnyttelsen ligge innenfor intervallet 70 – 200 % BRA. Ved særlig behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg, kan lavere utnyttelse vurderes.

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

9.5 Følgende justering til § 3.1, bokstav b, andre setning: “Med plasskrevende varer menes varegruppene som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, i tråd med arealstrategien for området.”

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

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».

9.8 Følgende ny bestemmelse tilføyes som § 7.7 "Akvakultur Kalhag sør (AKV1). Tiltak nærmere enn 50m fra hvit sektor forutsetter omskjærming av Tingholmen lykt."

9.9 Vedlegg 1 til bestemmelsene, med oversikt over godkjente boliger i LNF, endres i samsvar med vedlegg 4.

9.10 Bestemmelse § 6.9 Bestemmelser om boligbebyggelse på eksisterende lovlig fradelte boligeiendommer i LNF-områdene knyttes til nytt bestemmelsesområde #15 i plankartet.

9.11 § 1.5 Vann og kantsone langs vassdrag

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

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.

Hensynsone landskap slettes.

9.12 Presisering av bestemmelsen i § 8.3 g, til hensynssone bevaring av naturmiljø (H 560), med nødvendig forbehold relatert til landbruk og lovhenvvisning 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.

9.13 Presisering av retningslinjen i § 8.3 h, hensynssone friluftsliv (H 530), med innarbeidelse av lovhenvvisning i 2. setningen for å unngå enhver tvil om hva som anses som landbrukstiltak etter pbl.; "I områdene skal arbeider og tiltak jf. pbl. §§ 20- 1 - 20-5, ikke tillates, med unntak for områder avsatt til fritidsbebyggelse, samt nødvendige landbrukstiltak i LNF, jf. pbl. § 11-7, 2. ledd, nr. 5.

9.14 Brann- og redningsstasjon

Alternativt forslag til vedtak til plassering av ny brann- og redningsstasjon: "Det jobbes videre med Torghestomt-alternativet, gnr./bnr. 48/403, ved etablering av ny brann- og redningsstasjon.", jf. kommunedirektørens innstilling i KOM-sak 05/25, "Brannstasjon Jørpeland"

9.15 § 3.4 Naustområder Bestemmelser:

Følgende bestemmelser erstatter bokstav 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.

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.

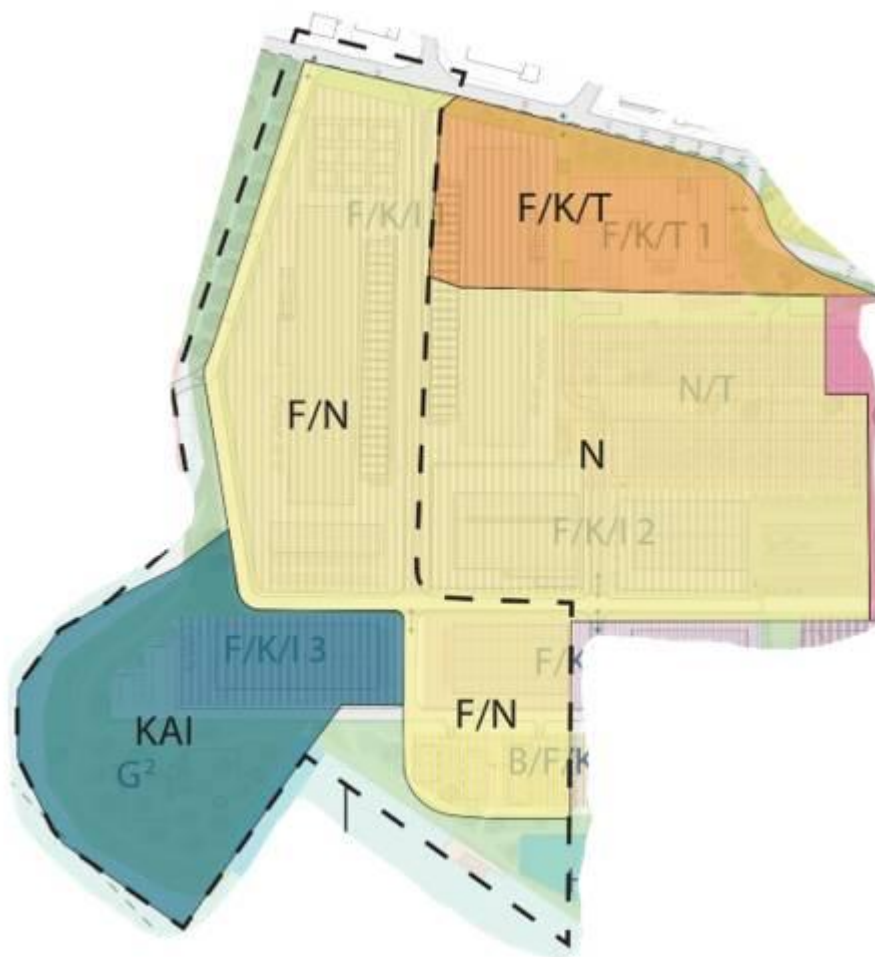
- Bruk av eksisterende driftsbygninger til annet enn landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet kan tillates, forutsatt at tiltaket ikke vesentlig svekker landbruksinteressene i området. Hensynet til pågående og framtidig landbruksdrift skal inngå som et sentralt, men ikke avgjørende, vurderingstema.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

9.17. Vedtak for næringsdel stålverksområdet:

- Areal vist med gul farge gis formål F/N og N (Forretning og Næringsbebyggelse)
- Areal vist med gul og oransje farge medtas ikke i kommende revisjon av områdeplan for sentrum.



B. Strand kommune anmoder om mekling på følgende innsigelser:

1. **Utgår.**
2. Innspill 12/5, Vatland, Fremtidig boligbebyggelse.
3. Innspill 13/3 m.fl., Alsvik, Fremtidig boligbebyggelse.
4. Innspill 31/29, 31, 38 og 54, Myrane, Fremtidig boligbebyggelse.
5. Innspill 45/6, Øvre Fjelde, Fremtidig boligbebyggelse.

6. Innspill 21/3, Heggheimsfjellet, Fremtidig fritids- og turistformål.
7. Innspill 25/14, Vatne, Fremtidig fritids- og turistformål.-
8. Innspill 32/5 Strandalia, Fremtidig fritids- og turistformål.
9. Innspill 44/497, 176 og 171, Ryfylkevegen 953, Fjelltnvegen 24 og 26, Fremtidig næringsvirksomhet.
10. Innspill 44/475, Nedre Fjelde, Fremtidig naustbebyggelse.
11. Innspill 67/2, Døvik, Fremtidig naustbebyggelse.
12. Innspill 56/12 m.fl., Området driftet av Stiftelsen Preikestolen (Gjelder eksisterende (Hovedstien) og fremtidig sti (Hestetien) til Preikestolen).
13. Innspill 56/12 m.fl., Ny samleveg, Innfallsport Preikestolområdet.
14. Innspill 11/4, Kjølevik, Fremtidig boligbebyggelse.
15. 44/1, 44/7, 44/102 og 44/553, Nedre Fjelde, Eksisterende boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og næringsvirksomhet.
16. Innspill 44/918, 301 og 302, Øvre Fjelde, Fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting og LNF (Administrativ innsigelse).
17. Innspill 107/7 m.fl., Skeivik, Fremtidig småbåtanlegg og justert næringsvirksomhet i samsvar med vedlegg 5. Se også vedtakspunkt A-1.4.
18. Innspill akvakultur Kalhag sør (VK).
19. Innspill akvakultur Heng øst (VK1).
20. Innspill akvakultur Solbakk (AKV2 og VK2).
21. Bestemmelse § 2.4, bokstav I, Uteoppholdsareal og barn og unges interesser.
22. Bestemmelse § 3.4 Naustområder. Se vedtakspunkt A-9.15
23. Bestemmelse § 6.8 Gardsvindmøller.
24. Manglende planvask
25. **Utgår**
26. Innspill 16/48 og 15/1 Ugeli boligbebyggelse
27. Innspill 63/243, Idse, fritidsbebyggelse
28. §2.2 i bestemmelsene
29. §3.1 KBA3
30. §2.5 i bestemmelsene
- Opprettholde § 2.5 - Retningslinjer for avkjørsel og parkering av biler og sykler
31. **Utgår**
32. 42/24, Tveitavikvegen 1.
33. Innspill14/15 m.fl.
34. Meklingspunkt:
 "Strand kommune vil akseptere forslag til løsning vedrørende spesifikasjon av sentrumsformål i tråd med forslag til ny bestemmelse § 3.1, bokstav a, jfr. tekst nedenfor, så fremt kommunen får aksept for snarlig oppstart av områdeplanen for Jørpeland sentrum, og at ikke en nylig vedtatt KPA innebærer at statlige og regionale myndigheter anser arealbruken for Jørpeland sentrum som endelig avklart».
 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

-SF14: 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.

C. Ordfører gis fullmakt, sammen med utvalgsleder i forvaltningsutvalget, til å mekle om innsigelsene i pkt. B. Kommunedirektør avgjør hvem som skal møte fra administrasjonen.

Viser ellers til vedlagte sak.

Med hilsen

Anita Ellefsen Hus
saksbehandler

Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Anita Ellefsen Hus	K1-141	24/1419

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
002/26	Forvaltningsutvalget	PS	04.02.2026
002/26	Formannskapet	PS	05.02.2026
002/26	Kommunestyret	PS	11.02.2026
023/26	Forvaltningsutvalget	PS	18.03.2026
009/26	Formannskapet	PS	19.03.2026
017/26	Kommunestyret	PS	25.03.2026
027/26	Kommunestyret	PS	16.04.2026
049/26	Kommunestyret	PS	06.05.2026

Kommuneplanens arealdel for Strand kommune 2026 - 2038 - Ny 2. gangsbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

A. Strand kommune godkjenner forslaget til kommuneplan som har vært til ny 2. gangshøring og offentlig ettersyn med følgende endringer:

Til plankartet:

1. Kommunedirektørens forslag til justeringer for følgende juridiske grenser, planformål og hensynssone i tråd med vedlegg 5:

1.1 Juridisk linje "*Langsiktig grense landbruk/utvikling*" på Jørpeland og Tau endres i samsvar med rød markering.

1.2 Juridiske linjer "*Strandlinje sjø*" og "*Markagrense*" (langsiktig grense) i Nordmarka videreføres fra gjeldende KPA Strand fra 2012, med unntak av i LNF- områdene der "*Strandlinje sjø*" utgår.

1.3 Innspill [27/1 og 10](#), Holane, Råstoffutvinning. Råstoffutvinning på 27/10 reduseres i samsvar med avgrensning vist med blå skravur langs Regnåna.

1.4 Innspill [107/7](#) m.fl., Skeivik, Næringsvirksomhet, fritids- og turistformål og veg. Endres i samsvar med vedlegg 5.

1.5 Faresone flom (H310) oppdateres i tråd med NVE sitt aktsomhetskart for flom datert juni 2025, med unntak av Jørpeland der faresonekartlegging for flom fra 2024 fortsatt skal gjelde.

1.6 Faresone jord- og flomskred (H310) oppdateres i tråd med NVE sitt aktsomhetskart for jord- og flomskred datert 16.10.2025.

1.7 Hensynssone friluftsliv (H 530) i Tjøstheimlia reduseres av hensyn til produktiv skog.

1.8 Løpenummer og endring av formål i sentrumsområdene på Jørpeland og Tau i samsvar med vedlegg 5.

2. Innspill [13/97](#) og [14/15](#) m.fl., Amdal, LNF spredt boligbebyggelse - Utgår og tilbakeføres til LNF, samt tilhørende bestemmelse **§ 6.13** tas ut.
3. Innspill [16/48](#) og [15/1](#), Ugeli, Boligbebyggelse - Utgår og tilbakeføres til LNF.
4. Innspill [63/243](#), Idse, Fritidsbebyggelse - Utgår og tilbakeføres i samsvar med gjeldende kommuneplan, samt tilhørende bestemmelse **§ 3.2.1** tas ut.
5. Eksisterende akvakultur [Sør-Hidle](#) tas ut av planen som kompensasjon for innspill fremtidig akvakultur [Solbakk](#) (AKV2 og VK2). Se også vedtakspunkt B-20.
6. Eksisterende akvakultur i [Bueviga \(5\)](#), [Grønavigneset \(6\)](#), [Laksaneset \(7\)](#), [Indre Kjøllevigneset \(9\)](#), [Sør-Hidle \(10\)](#), [Skeivik \(12\)](#), [Lerangsvågen \(19\)](#), [Lysefjord nord for bro \(21\)](#) og [Lysefjord nordøst for Hamn \(22\)](#) tas ut av planen i samsvar med "Alternativ kommuneplan" i rapport «**Vurdering av akvakultur etter vannforskriften § 12 i arbeidet med kommuneplanens arealdel**», av IKM Acona (lokalitetene er vist i figur 9 i rapporten og i vedlegg 17 i denne saken).
7. Avgrensningene for boliger i LNF som anses som LNF spredt boligbebyggelse, markert med grønn strek i vedlegg 16 og opplistet i vedlegg 1 til bestemmelsene i vedlegg 4, innarbeides som bestemmelsesområder (#15) i plankartet.
8. [57/2 m.fl.](#), «Ulvaskog naturreservat» legges inn som båndleggingssone (H 720) etter naturvernloven. Hensynssone friluftsliv justeres utenfor «Ulvaskog naturreservat», og hensynssone friluftsliv nord og vest for naturreservatet utgår.

Til bestemmelsene:

9. Planens juridiske bestemmelser og retningslinjer datert 16.01.2026, jf. vedlegg 4, med følgende endringer:

9.1 Følgende bestemmelse utgår fra **§ 1.1**: "For boligtau 4-10 boenheter i utkantene kan det åpnes for avvik fra kravet om reguleringsplan".

9.2 Følgende justering til **§ 2.2, bokstav b, første setning**: "I områdene nærmere enn 350 meter, målt i luftlinje, fra holdeplasser for bussrute 100 og 101, eller 350-650 meter fra sentrumsformål i Jørpeland og Tau sentrum, skal arealutnyttelsen ligge innenfor intervallet 70 - 200 % BRA."

9.3 Følgende justeringer i **§ 2.5 - Retningslinjer for avkjørsel og parkering av biler og sykler**:

- **Første setning**: "Høy arbeidsplass- og besøksintensitet som kontor, kjøpesenter, forretning og tjenesteyting: maksimum 0,9 biloppstillingsplasser per 100 m² BRA..."

- **Første setning i andre avsnitt**: "Lav arbeidsplass- og besøksintensitet, industri og lager: maksimum 0,5 biloppstillingsplasser per 100 m² BRA ..."

9.4 Følgende justering til ny **§ 3.1, bokstav a**:

"Detaljhandel kan kun lokaliseres innenfor områder avsatt til sentrumsformål.

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*
- SF14: 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.

Innenfor kombinasjonsformålet KBA3 på Jørpeland er følgende arealbruk tillatt:

Forretning/kontor /tjenesteyting; det tillates ikke etablert nytt areal til forretningsvirksomhet enn hva som er godkjent forretningsareal innenfor delfeltet.

Listen over tillatte arealformål innenfor KBA2 og 3 er uttømmende.

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

9.5 Følgende justering til **§ 3.1, bokstav b, andre setning**: "Med plasskrevende varer menes varegruppene som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, i tråd med arealstrategien for området."

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

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».

9.8 Følgende ny bestemmelse tilføyes som **§ 7.7 "Akvakultur Kalhag sør (AKV1)**. Tiltak nærmere enn 50m fra hvit sektor forutsetter omskjærming av Tingholmen lykt."

9.9 Vedlegg 1 til bestemmelsene, med oversikt over godkjente boliger i LNF, endres i samsvar med vedlegg 4.

9.10 Bestemmelse **§ 6.9 Bestemmelser om boligbebyggelse på eksisterende lovlig fradelte boligeiendommer i LNF-områdene** knyttes til nytt bestemmelsesområde #15 i plankartet.

9.11 Presisering av bestemmelsen i § 8.3 f, til hensynssone H 550 landskap, med lovhenviing i 1. avsnitt, 2. setning; "Det tillates ikke tiltak etter pbl. §§ 20-1 - 20-5 innenfor hensynssone landskap. Forbudet omfatter ikke nødvendige landbrukstiltak, jf. pbl. § 11-7, 2. ledd, nr. 5 bokstav a og b ..."

9.12 Presisering av bestemmelsen i § 8.3 g, til hensynssone bevaring av naturmiljø (H 560), med nødvendig forbehold relatert til landbruk og lovhenviing 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.

9.13 Presisering av retningslinjen i § 8.3 h, hensynssone friluftsliv (H 530), med

innarbeidelse av lovhenvising i 2. setningen for å unngå enhver tvil om hva som anses som landbrukstiltak etter pbl.; "I områdene skal arbeider og tiltak jf. pbl. §§ 20- 1 - 20-5, ikke tillates, med unntak for områder avsatt til fritidsbebyggelse, samt nødvendige landbrukstiltak i LNF, jf. pbl. § 11-7, 2. ledd, nr. 5.

B. Strand kommune anmoder om mekling på følgende innsigelser:

1. [44/1](#) og [44/553](#), Nedre Fjelde, Fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting (Brann- og redningsstasjon).
2. Innspill [12/5](#), Vatland, Fremtidig boligbebyggelse.
3. Innspill [13/3 m.fl.](#), Alsvik, Fremtidig boligbebyggelse.
4. Innspill [31/29](#), [31](#), [38](#) og [54](#), Myrane, Fremtidig boligbebyggelse.
5. Innspill [45/6](#), Øvre Fjelde, Fremtidig boligbebyggelse.
6. Innspill [21/3](#), Heggheimsfjellet, Fremtidig fritids- og turistformål.
7. Innspill [25/14](#), Vatne, Fremtidig fritids- og turistformål.
8. Innspill [32/5](#) Strandalia, Fremtidig fritids- og turistformål.
9. Innspill [44/497](#), [176](#) og [171](#), Ryfylkevegen 953, Fjelltunvegen 24 og 26, Fremtidig næringsvirksomhet.
10. Innspill [44/475](#), Nedre Fjelde, Fremtidig naustbebyggelse.
11. Innspill [67/2](#), Døvik, Fremtidig naustbebyggelse.
12. Innspill [56/12 m.fl.](#), Området driftet av Stiftelsen Preikestolen (Gjelder eksisterende (Hovedstien) og fremtidig sti (Hestestien) til Preikestolen).
13. Innspill [56/12 m.fl.](#), Ny samleveg, Innfallsport Preikestolområdet.
14. Innspill [11/4](#), Kjøllevik, Fremtidig boligbebyggelse.
15. [44/1](#), [44/7](#) og [44/102](#), Nedre Fjelde, Eksisterende boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting.
16. Innspill [44/918](#), [301](#) og [302](#), Øvre Fjelde, Fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting og LNF (Administrativ innsigelse).
17. Innspill [107/7](#) m.fl., Skeivik, Fremtidig småbåtanlegg og justert næringsvirksomhet i samsvar med vedlegg 5. Se også vedtakspunkt A-1.4.
18. Innspill akvakultur [Kalhag sør](#) (VK).
19. Innspill akvakultur [Heng øst](#) (VK1).
20. Innspill akvakultur [Solbakk](#) (AKV2 og VK2).
21. Bestemmelse § 2.4, bokstav I, *Uteoppholdsareal og barn og unges interesser.*
22. Bestemmelse § 3.4 *Naustområder.*
23. Bestemmelse § 6.8 *Gardsvindmøller.*
24. Manglende planvask

C. Ordfører gis fullmakt, sammen med utvalgsleder i forvaltningsutvalget, til å mekle om innsigelsene i pkt. B. Kommunedirektør avgjør hvem som skal møte fra administrasjonen.

Jørpeland 27.10.2025

Heidi Klaveness
kommunedirektør

Forvaltningsutvalget - 002/26

FVA - behandling

Utsettelsesforslag, foreslått av Kari Førland Lauvsnes, Høyre

Behandling av planen utsettes til neste forvaltningsutvalgsmøte. Vi ønsker et felles temamøte for hele kommunestyregruppen for eksempel den 04.03. 2026.

Votering:

Utsettelsesforslag fremsatt av Kari Førland Lauvsnes (H) ble **enstemmig vedtatt**.

FVA - vedtak:

Behandling av planen utsettes til neste forvaltningsutvalgsmøte. Vi ønsker et felles temamøte for hele kommunestyregruppen for eksempel den 04.03. 2026.

Formannskapet - 002/26

FOR - behandling

Saken ble ikke realitetsbehandlet da saken er utsatt.

FOR - vedtak:

SAKEN BLE UTSATT I FORVALTINGSUTVALGETS MØTE 04.02.2026

Kommunestyret - 002/26

KOM - behandling

KOM - vedtak:

Forvaltningsutvalget - 023/26

FVA - behandling

Alternativt forslag fra flertallet, foreslått av Morten Næss, Høyre

A. Strand kommune godkjenner forslaget til kommuneplan som har vært til ny 2. gangshøring og offentlig ettersyn med følgende endringer:

Til plankartet:

1. Kommunedirektørens forslag til justeringer for følgende juridiske grenser, planformål og hensynssone i tråd med vedlegg 5:

1.1 Juridisk linje langsiktig grense landbruk/utvikling" på Jørpeland endres i samsvar med rød markering i vedlegg 5. "Langsiktig grense landbruk/utvikling" på Tau endres i samsvar med rød markering i vedlegg 20

1.2 Juridiske linjer "Strandlinje sjø" og "Markagrense" (langsiktig grense) i Nordmarka videreføres fra gjeldende KPA Strand fra 2012, med unntak av i LNF- områdene der "Strandlinje sjø" utgår.

1.3 Innspill 27/1 og 10, Holane, Råstoffutvinning. Råstoffutvinning på 27/10 reduseres i samsvar med avgrensning vist med blå skravur langs Regnåna.

1.4 Innspill 107/7 m.fl., Skeivik, fritids- og turistformål og veg. Næringsområde sør øst for rød strek endres til LNF, endres i samsvar med vedlegg 5

1.5 Faresone flom (H310) oppdateres i tråd med NVE sitt aktsomhetskart for flom datert juni 2025, med unntak av Jørpeland der faresonekartlegging for flom fra 2024 fortsatt skal gjelde.

1.6 Faresone jord- og flomskred (H310) oppdateres i tråd med NVE sitt aktsomhetskart for jord- og flomskred datert 16.10.2025.

1.7 Hensynssone friluftsliv (H 530) i Tjøstheimlia reduseres av hensyn til produktiv skog.

1.8 Løpenummer og endring av formål i sentrumsområdene på Jørpeland og Tau i samsvar med vedlegg 5.

2. Innspill 13/97 Amdal, LNF spredt boligbebyggelse - Utgår og tilbakeføres til LNF, samt tilhørende bestemmelse § 6.13 tas ut

2.1 Innspill14/15 m.fl., Amdal, Beholdes som omsøkt LNF spredt.

3. Er strøket

4. Tas ut.

5. Eksisterende akvakultur Sør-Hidle tas ut av planen som kompensasjon for innspill fremtidig akvakultur Solbakk (AKV2 og VK2). Se også vedtakspunkt B-20.

6. Eksisterende akvakultur i Bueviga (5), Grønavigneset (6), Laksaneset (7), Indre Kjølevigneset (9), Sør-Hidle (10), Skeivik (12), Lerangsvågen (19), Lysefjord nord for bro (21) og Lysefjord nordøst for Hamn (22) tas ut av planen i samsvar med "Alternativ kommuneplan" i rapport **«Vurdering av akvakultur etter vannforskriften § 12 i arbeidet med kommuneplanens arealdel»**, av IKM Acona (lokalitetene er vist i figur 9 i rapporten og i vedlegg 17 i denne saken).

7. Avgrensningene for boliger i LNF som anses som LNF spredt boligbebyggelse, markert med grønn strek i vedlegg 16 og opplistet i vedlegg 1 til bestemmelsene i vedlegg 4, innarbeides som bestemmelsesområder (#15) i plankartet.

8. 57/2 m.fl., «Ulvaskog naturreservat» legges inn som båndleggingssone (H 720) etter naturvernloven. Hensynssone friluftsliv justeres utenfor «Ulvaskog naturreservat», og hensynssone friluftsliv nord og vest for naturreservatet utgår.

8.1 1/3, Heggheimsfjellet, Fremtidig fritids- og turistformål tilbakeføres til LNF.

8.2 25/14, Vatne, Fremtidig fritids- og turistformål tilbakeføres til LNF

Til bestemmelsene:

9. Planens juridiske bestemmelser og retningslinjer datert 16.01.2026, jf. vedlegg 4, med følgende endringer:

9.1 Følgende bestemmelse utgår fra **§ 1.1**: "For boligtau 4-10 boenheter i utkantene kan det åpnes for avvik fra kravet om reguleringsplan".

§ 2.2 Bestemmelser om tetthetskrav

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

a. For områder nærmere enn 350 meter fra areal avsatt til sentrumsformål i Jørpeland og Tau sentrum, skal arealutnyttelsen ligge innenfor intervallet 70 – 200 % BRA. Ved særlig behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg, kan lavere utnyttelse vurderes.

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

9.5 Følgende justering til **§ 3.1, bokstav b, andre setning**: "Med plasskrevende varer menes varegruppene som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, i tråd med arealstrategien for området."

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

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».

9.8 Følgende ny bestemmelse tilføyes som **§ 7.7 "Akvakultur Kalhag sør (AKV1)**. Tiltak nærmere enn 50m fra hvit sektor forutsetter omskjærming av Tingholmen lykt."

9.9 Vedlegg 1 til bestemmelsene, med oversikt over godkjente boliger i LNF, endres i samsvar med vedlegg 4.

9.10 Bestemmelse **§ 6.9** Bestemmelser om boligbebyggelse på eksisterende lovlig fradelte boligeiendommer i LNF-områdene knyttes til nytt bestemmelsesområde #15 i plankartet.

9.11 Presisering av bestemmelsen i § 8.3 f, til hensynssone H 550 landskap, med lovhenvvisning i 1. avsnitt, 2. setning; "I områdene skal arbeider og tiltak jf. pbl. §§ 20- 1 - 20-5, ikke tillates, med unntak for områder avsatt til fritidsbebyggelse, samt nødvendige landbrukstiltak i LNF, jf. pbl. § 11-7, 2. ledd, nr. 5.

9.12 Presisering av bestemmelsen i § 8.3 g, til hensynssone bevaring av naturmiljø (H 560), med nødvendig forbehold relatert til landbruk og lovhenvvisning 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.

9.13 Presisering av retningslinjen i § 8.3 h, hensynssone friluftsliv (H 530), med innarbeidelse av lovhenvvisning i 2. setningen for å unngå enhver tvil om hva som anses som landbrukstiltak etter pbl.; "I områdene skal arbeider og tiltak jf. pbl. §§ 20- 1 - 20-5, ikke tillates, med unntak for områder avsatt til fritidsbebyggelse, samt nødvendige landbrukstiltak i LNF, jf. pbl. § 11-7, 2. ledd, nr. 5.

Alternativt forslag til vedtak til plassering av ny brann- og redningsstasjon: "Det jobbes videre med Torghustomt-alternativet, gnr./bnr. 48/403, ved etablering av ny brann- og redningsstasjon.", jf. kommunedirektørens innstilling i KOM-sak 05/25, "Brannstasjon Jørpeland"

§ 3.4 Naustområder Bestemmelser:

a. Naust er først og fremst et bygg for lagring/oppbevaring av båter og redskaper, men det kan også brukes til bading, grilling, soling og sosiale aktiviteter i strandsonen. Naust tillates ikke innredet eller brukt til annet formål eller varig opphold.

B. Strand kommune anmoder om mekling på følgende innsigelser:

2. Innspill 12/5, Vatland, Fremtidig boligbebyggelse.
3. Innspill 13/3 m.fl., Alsvik, Fremtidig boligbebyggelse.
4. Innspill 31/29, 31, 38 og 54, Myrane, Fremtidig boligbebyggelse.
5. Innspill 45/6, Øvre Fjelde, Fremtidig boligbebyggelse.
6. Innspill 21/3, Heggheimsfjellet, Fremtidig fritids- og turistformål.
7. Innspill 25/14, Vatne, Fremtidig fritids- og turistformål.
8. Innspill 32/5 Strandalia, Fremtidig fritids- og turistformål.
9. Innspill 44/497, 176 og 171, Ryfylkevegen 953, Fjelltunvegen 24 og 26, Fremtidig næringsvirksomhet.
10. Innspill 44/475, Nedre Fjelde, Fremtidig naustbebyggelse.
11. Innspill 67/2, Døvik, Fremtidig naustbebyggelse.
12. Innspill 56/12 m.fl., Området driftet av Stiftelsen Preikestolen (Gjelder eksisterende (Hovedstien) og fremtidig sti (Hestestien) til Preikestolen).
13. Innspill 56/12 m.fl., Ny samleveg, Innfallsport Preikestolområdet.
14. Innspill 11/4, Kjøløvik, Fremtidig boligbebyggelse.
15. 44/1, 44/7, 44/102 og 44/553, Nedre Fjelde, Eksisterende boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og næringsvirksomhet.
16. Innspill 44/918, 301 og 302, Øvre Fjelde, Fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting og LNF (Administrativ innsigelse).
17. Innspill 107/7 m.fl., Skeivik, Fremtidig småbåtanlegg og justert næringsvirksomhet i samsvar med vedlegg 5. Se også vedtakspunkt A-1.4.
18. Innspill akvakultur Kalhag sør (VK).
19. Innspill akvakultur Heng øst (VK1).
20. Innspill akvakultur Solbakk (AKV2 og VK2).
21. Bestemmelse § 2.4, bokstav l, Uteoppholdsareal og barn og unges interesser.
22. Bestemmelse § 3.4 Naustområder.
23. Bestemmelse § 6.8 Gardsvindmøller.
24. Manglende planvask

- 25. Sentrum / Grøtnes / Vågen
- 26. Innspill 16/48 og 15/1 Ugeli boligbebyggelse
- 27. Innspill 63/243, Idse, fritidsbebyggelse
- 28. §2.2 i bestemmelsene
- 29. §3.1 KBA3
- 30. §2.5 i bestemmelsene

Opprettholde **§ 2.5 - Retningslinjer for avkjørsel og parkering av biler og sykler:**

- 31. §8.3f
- 32. 42/24 Tveitavikvegen1
- 33. Innspill14/15 m.fl
- 34. Meklingspunkt:

«Strand kommune vil akseptere forslag til løsning vedrørende spesifikasjon av sentrumsformål i tråd med forslag til ny bestemmelse § 3.1, bokstav a, jfr. tekst nedenfor, så fremt kommunen får aksept for snarlig oppstart av områdeplanen for Jørpeland sentrum, og at ikke en nylig vedtatt KPA innebærer at statlige og regionale myndigheter anser områdeplanen for Jørpeland sentrum som nylig vedtatt».

35. 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
- SF14: 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.

Innenfor kombinasjonsformålet KBA3 på Jørpeland er følgende arealbruk tillatt: Forretning/kontor /tjenesteyting; det tillates ikke etablert nytt areal til forretningsvirksomhet enn hva som er godkjent forretningsareal innenfor delfeltet.

Listen over tillatte arealformål innenfor KBA2 og 3 er uttømmende.

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

Stålverksområde

- Areal vist med gul farge gis samme formål som i KPA 2012 «Næringsbebyggelse».
- Areal vist med gul farge tas ut av hensynssone 810 (810 inneholder hele område for vedtatt arealstrategi)
- Areal vist med gul farge tas med i en ny hensynssone med følgende bestemmelser:
 - Innenfor hensynsone settes det i kommuneplan ingen avgrensing av de ulike underformål for Næringsbebyggelse angitt i kart- og planforskrift fra 1.7.2025.
 - Det stilles krav til detaljregulering før utbygging i området. Mindre delfelt i hensynsonen kan detaljreguleres forutsatt at arealformål samsvarer med arealbruk vist i vedtatt arealstrategi for området. Valg av ulike underformål for næringsbebyggelse gjøres i detaljregulering.
- Areal i detaljregulering (planid 1130201907) for Grøtnes tas med i en ny hensynssone med tekst:
 - Innenfor hensynsone gjelder plan 1130201907 med ikrafttredelse 28.04.2021 foran kommuneplan.
- Areal vist med gul farge medtas ikke i en kommende revisjon av områdeplan for sentrum.



C. Ordfører gis fullmakt, sammen med utvalgsleder i forvaltningsutvalget, til å mekle om innsigelsene i pkt. B. Kommunedirektør avgjør hvem som skal møte fra administrasjonen.

Alternativt forslag, foreslått av Arild Gjerde, Senterpartiet

A. Strand kommune godkjenner forslaget til kommuneplan som har vært til ny 2. gangshøring og offentlig ettersyn med følgende endringer:

Til plankartet:

1. Kommunedirektørens forslag til justeringer for følgende juridiske grenser, planformål og hensynssone i tråd med vedlegg 5:

1.1 Juridisk linje "*Langsiktig grense landbruk/utvikling*" på Jørpeland og Tau endres isamsvar med rød markering. **Støtter langsiktig grense Jørpeland. Langsiktig grense Tau: Støtter flertallet**

1.2 Juridiske linjer "*Strandlinje sjø*" og "*Markagrense*" (langsiktig grense) i Nordmarka videreføres fra gjeldende KPA Strand fra 2012, med unntak av i LNF- områdene der *Strandlinje sjø*" utgår.

1.3 Innspill 27/1 og 10, Holane, Råstoffutvinning. Råstoffutvinning på 27/10 reduseres i

samsvar med avgrensning vist med blå skravur langs Regnåna.

1.4 Innspill 107/7 m.fl., Skeivik, Næringsvirksomhet, fritids- og turistformål og veg. Endres i samsvar med vedlegg 5.

1.5 Faresone flom (H310) oppdateres i tråd med NVE sitt aktsomhetskart for flom datert juni 2025, med unntak av Jørpeland der faresonekartlegging for flom fra 2024 fortsatt skal gjelde.

1.6 Faresone jord- og flomskred (H310) oppdateres i tråd med NVE sitt aktsomhetskart for jord- og flomskred datert 16.10.2025.

1.7 Hensynssone friluftsliv (H 530) i Tjøstheimlia reduseres av hensyn til produktiv skog.

1.8 Løpenummer og endring av formål i sentrumsområdene på Jørpeland og Tau i samsvar med vedlegg 5.

2. Innspill 13/97 og 14/15 m.fl., Amdal, LNF spredt boligbebyggelse - Utgår og tilbakeføres til LNF, samt tilhørende bestemmelse § 6.13 tas ut.

Alternativt forslag. Punktet tas ut. Innsillet tas til mekling.

3. Innspill 16/48 og 15/1, Ugeli, Boligbebyggelse - .Utgår og tilbakeføres til LNF.

Alternativt forslag: Innspill 16/48, Ugeli tas med videre. Tas til mekling.

15/1, Ugeli utgår og tilbakeføres til LNF

4. Innspill 63/243, Idse, Fritidsbebyggelse - Utgår og tilbakeføres i samsvar med gjeldende kommuneplan, samt tilhørende bestemmelse § 3.2.1 tas ut.

5. Eksisterende akvakultur Sør-Hidle tas ut av planen som kompensasjon for innspill fremtidig akvakultur Solbakk (AKV2 og VK2). Se også vedtakspunkt B-20

6. Eksisterende akvakultur i Bueviga (5), Grønavigneset (6), Laksanaset (7), Indre Kjølevigneset (9), Sør-Hidle (10), Skeivik (12), Lerangsvågen (19), Lysefjord nord for bro (21) og Lysefjord nordøst for Hamn (22) tas ut av planen i samsvar med "Alternativ

kommuneplan" i rapport «**Vurdering av akvakultur etter vannforskriften § 12 i arbeidet med kommuneplanens arealdel**», av IKM Acona (lokalitetene er vist i figur 9 i rapporten og i vedlegg 17 i denne saken).

7. Avgrensningene for boliger i LNF som anses som LNF spredt boligbebyggelse, markert med grønn strek i vedlegg 16 og opplistet i vedlegg 1 til bestemmelsene i vedlegg 4, innarbeides som bestemmelsesområder (#15) i plankartet.

8. 57/2 m.fl., «Ulvaskog naturreservat» legges inn som båndleggingssone (H 720) etter naturvernloven. Hensynssone friluftsliv justeres utenfor «Ulvaskog naturreservat», og hensynssone friluftsliv nord og vest for naturreservatet utgår.

Til bestemmelsene:

9. Planens juridiske bestemmelser og retningslinjer datert 16.01.2026, jf. vedlegg 4, med følgende endringer:

9.1 Følgende bestemmelse utgår fra § 1.1: "For boligtun 4-10 boenheter i utkantene kan det åpnes for avvik fra kravet om reguleringsplan".

Alternativt forslag: Punktet utgår. Tas videre til mekling.

9.2 Følgende justering til § 2.2, bokstav b, første setning: "I områdene nærmere enn 350 meter, målt i luftlinje, fra holdeplasser for bussrute 100 og 101, eller 350-650 meter fra sentrumsformål i Jørpeland og Tau sentrum, skal arealutnyttelsen ligge innenfor intervallet 70 - 200 % BRA."

9.3 Følgende justeringer i § 2.5 - Retningslinjer for avkjørsel og parkering av biler og sykler:

- **Første setning:** "Høy arbeidsplass- og besøksintensitet som kontor, kjøpesenter, forretning og tjenesteyting: maksimum 0,9 biloppstillingsplasser per 100 m2 BRA

- **Første setning i andre avsnitt:** "Lav arbeidsplass- og besøksintensitet, industri og lager: maksimum 0,5 biloppstillingsplasser per 100 m2 BRA ..."

9.4 Følgende justering til ny § 3.1, bokstav a:

"Detaljhandel kan kun lokaliseres innenfor områder avsatt til sentrumsformål. Støttes ikke. Har også stilt spørsmål til adm om dette. Det betyr at nærbutikk ifm energiladestasjon ved Esso stasjonen på Jørpeland ikke kan realiseres, eller at det ikke kan legges til rette for daglivarebutikk som vi har for Extraen i Prestamarka på Tau.

Følgende formål er tillatt innenfor SF1 til SF8 på Jørpeland: HER

-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

-SF14: 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.*

*Innenfor kombinasjonsformålet KBA3 på Jørpeland er følgende arealbruk tillatt:
Forretning/kontor /tjenesteyting; det tillates ikke etablert nytt areal til forretningsvirksomhet
enn hva som er godkjent forretningsareal innenfor delfeltet.*

Listen over tillatte arealformål innenfor KBA2 og 3 er uttømmende.

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

9.5 Følgende justering til **§ 3.1, bokstav b, andre setning**: *"Med plasskrevende varer
menes varegruppene som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større
byggevarer, i tråd med arealstrategien for området."*

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

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».*

9.8 Følgende ny bestemmelse tilføyes som **§ 7.7 "Akvakultur Kalhag sør
(AKV1)**. *Tiltaknærmere enn 50m fra hvit sektor forutsetter omskjærming av Tingholmen
lykt."*

9.9 Vedlegg 1 til bestemmelsene, med oversikt over godkjente boliger i LNF, endres i
samsvar med vedlegg 4.

9.10 Bestemmelse **§ 6.9 Bestemmelser om boligbebyggelse på eksisterende lovlig fradelte
boligeiendommer i LNF-områdene** knyttes til nytt bestemmelsesområde #15 i plankartet.

9.11 Presisering av bestemmelsen i § 8.3 f, til hensynssone H 550 landskap, med
lovhenvisning i 1. avsnitt, 2. setning; *"Det tillates ikke tiltak etter pbl. §§ 20-1 - 20-5 innenfor
hensynssone landskap. Forbudet omfatter ikke nødvendige landbrukstiltak, jf. pbl. § 11-7, 2.
ledd, nr. 5 bokstav a og b ..."*

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.*

9.13 Presisering av retningslinjen i § 8.3 h, hensynssone friluftsliv (H 530), med
innarbeidelse av lovhenvisning i 2. setningen for å unngå enhver tvil om hva som anses som
landbrukstiltak etter pbl.; *"I områdene skal arbeider og tiltak jf. pbl. §§ 20- 1 - 20-5, ikke
tillates, med unntak for områder avsatt til fritidsbebyggelse, samt nødvendige landbrukstiltak
i LNF, jf. pbl. § 11-7, 2. ledd, nr. 5.*

B. Strand kommune anmoder om mekling på følgende innsigelser:

1. 44/1 og 44/553, Nedre Fjelde, Fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting (Brann- og redningsstasjon).
2. Innspill 12/5, Vatland, Fremtidig boligbebyggelse.
3. Innspill 13/3 m.fl., Alsvik, Fremtidig boligbebyggelse.
4. Innspill 31/29, 31, 38 og 54, Myrane, Fremtidig boligbebyggelse.
I Alternativt forslag: Punktet tas ut. Innsigelsen aksepteres.
5. Innspill 45/6, Øvre Fjelde, Fremtidig boligbebyggelse.
I Alternativt forslag: Punktet tas ut. Innsigelse aksepteres.
6. Innspill 21/3, Heggheimsfjellet, Fremtidig fritids- og turistformål.
7. Innspill 25/14, Vatne, Fremtidig fritids- og turistformål.
8. Innspill 32/5 Strandalia, Fremtidig fritids- og turistformål. **Ok**
9. Innspill 44/497, 176 og 171, Ryfylkevegen 953, Fjelltunvegen 24 og 26, Fremtidig næringsvirksomhet.
10. Innspill 44/475, Nedre Fjelde, Fremtidig naustbebyggelse.
11. Innspill 67/2, Døvik, Fremtidig naustbebyggelse.
12. Innspill 56/12 m.fl., Området driftet av Stiftelsen Preikestolen (Gjelder eksisterende (Hovedstien) og fremtidig sti (Hestestien) til Preikestolen).
13. Innspill 56/12 m.fl., Ny samleveg, Innfallsport Preikestolområdet.
14. Innspill **11/4**, Kjølevik, Fremtidig boligbebyggelse.
15. 44/1, 44/7 og 44/102, Nedre Fjelde, Eksisterende boligbebyggelse og offentlig eller privattjenesteyting.
16. Innspill 44/918, 301 og 302, Øvre Fjelde, Fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting og LNF (Administrativ innsigelse).
17. Innspill 107/7 m.fl., Skeivik, Fremtidig småbåtanlegg og justert næringsvirksomhet i samsvar med vedlegg 5. Se også vedtakspunkt A-1.4
18. Innspill akvakultur Kalhag sør (VK).
19. Innspill akvakultur Heng øst (VK1).
20. Innspill akvakultur Solbakk (AKV2 og VK2).
21. Bestemmelse § 2.4, bokstav I, *Uteoppholdsareal og barn og unges interesser.*
22. Bestemmelse § 3.4 *Naustområder.*
23. Bestemmelse § 6.8 *Gardsvindmøller.*
24. Manglende planvask

C. Ordfører gis fullmakt, sammen med utvalgsleder i forvaltningsutvalget, til å mekle om innsigelsene i pkt. B. Kommunedirektør avgjør hvem som skal møte fra administrasjonen.

Tilleggsforslag: Det arbeides ikke videre med å vurdere ny brannstasjon på Torghustomte.

Tilleggsforslag Stålverksområdet: Støtter flertallet

Før realitetsbehandling av saken, ble det informert om inhabiliteter i saken. Dersom det ble diskutert momenter i behandlingen, må den enkelte representant melde seg for å få sin habilitet vurdert. Det ble ikke behandlet saker om habilitet i saken.

Votering:

Først ble flertallets forslag satt opp mot kommunedirektørens forslag. Kommunedirektørens forslag **falt**.

Deretter ble flertallets forslag satt opp mot Senterpartiets forslag. Flertallets forslag fikk 5 stemmer og **ble vedtatt**. (Mindretall: Sp, Ap og INP)

FVA - vedtak:

A. Strand kommune godkjenner forslaget til kommuneplan som har vært til ny 2. gangshøring og offentlig ettersyn med følgende endringer:

Til plankartet:

1. Kommunedirektørens forslag til justeringer for følgende juridiske grenser, planformål og hensynssone i tråd med vedlegg 5:

1.1 Juridisk linje langsiktig grense landbruk/utvikling” på Jørpeland endres i samsvar med rød markering i vedlegg 5. “Langsiktig grense landbruk/utvikling” på Tau endres i samsvar med rød markering i vedlegg 20

1.2 Juridiske linjer “Strandlinje sjø” og “Markagrense” (langsiktig grense) i Nordmarka videreføres fra gjeldende KPA Strand fra 2012, med unntak av i LNF- områdene der “Strandlinje sjø” utgår.

1.3 Innspill 27/1 og 10, Holane, Råstoffutvinning. Råstoffutvinning på 27/10 reduseres i samsvar med avgrensning vist med blå skravur langs Regnåna.

1.4 Innspill 107/7 m.fl., Skeivik, fritids- og turistformål og veg. Næringsområde sør øst for rød strek endres til LNF, endres i samsvar med vedlegg 5

1.5 Faresone flom (H310) oppdateres i tråd med NVE sitt aktsomhetskart for flom datert juni 2025, med unntak av Jørpeland der faresonekartlegging for flom fra 2024 fortsatt skal gjelde.

1.6 Faresone jord- og flomskred (H310) oppdateres i tråd med NVE sitt aktsomhetskart for jord- og flomskred datert 16.10.2025.

1.7 Hensynssone friluftsliv (H 530) i Tjøstheimlia reduseres av hensyn til produktiv skog.

1.8 Løpenummer og endring av formål i sentrumsområdene på Jørpeland og Tau i samsvar med vedlegg 5.

2. Innspill 13/97 Amdal, LNF spredt boligbebyggelse - Utgår og tilbakeføres til LNF, samt tilhørende bestemmelse § 6.13 tas ut

2.1 Innspill14/15 m.fl., Amdal, Beholdes som omsøkt LNF spredt.

3. Er strøket

4. Tas ut.

5. Eksisterende akvakultur Sør-Hidle tas ut av planen som kompensasjon for innspill fremtidig akvakultur Solbakk (AKV2 og VK2). Se også vedtakspunkt B-20.

6. Eksisterende akvakultur i Bueviga (5), Grønavigneset (6), Laksaneset (7), Indre Kjølevigneset (9), Sør-Hidle (10), Skeivik (12), Lerangsvågen (19), Lysefjord nord for bro (21) og Lysefjord nordøst for Hamn (22) tas ut av planen i samsvar med "Alternativ kommuneplan" i rapport «**Vurdering av akvakultur etter vannforskriften § 12 i arbeidet med kommuneplanens arealdel**», av IKM Acona (lokalitetene er vist i figur 9 i rapporten og i vedlegg 17 i denne saken).

7. Avgrensningene for boliger i LNF som anses som LNF spredt boligbebyggelse, markert med grønn strek i vedlegg 16 og opplistet i vedlegg 1 til bestemmelsene i vedlegg 4, innarbeides som bestemmelsesområder (#15) i plankartet.

8. 57/2 m.fl., «Ulvaskog naturreservat» legges inn som båndleggingssone (H 720) etter naturvernloven. Hensynssone friluftsliv justeres utenfor «Ulvaskog naturreservat», og hensynssone friluftsliv nord og vest for naturreservatet utgår.

8.1 1/3, Heggheimsfjellet, Fremtidig fritids- og turistformål tilbakeføres til LNF.

8.2 25/14, Vatne, Fremtidig fritids- og turistformål tilbakeføres til LNF

Til bestemmelsene:

9. Planens juridiske bestemmelser og retningslinjer datert 16.01.2026, jf. vedlegg 4, med følgende endringer:

9.1 Følgende bestemmelse utgår fra **§ 1.1**: "For boligtau 4-10 boenheter i utkantene kan det åpnes for avvik fra kravet om reguleringsplan".

§ 2.2 Bestemmelser om tetthetskrav

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

a. For områder nærmere enn 350 meter fra areal avsatt til sentrumsformål i Jørpeland og Tau sentrum, skal arealutnyttelsen ligge innenfor intervallet 70 – 200 % BRA. Ved særlig behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg, kan lavere utnyttelse vurderes.

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

9.5 Følgende justering til **§ 3.1, bokstav b, andre setning**: "Med plasskrevende varer menes varegruppene som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, i tråd med arealstrategien for området."

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

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».

9.8 Følgende ny bestemmelse tilføyes som **§ 7.7 "Akvakultur Kalhag sør (AKV1)**. Tiltak nærmere enn 50m fra hvit sektor forutsetter omskjærming av Tingholmen lykt."

9.9 Vedlegg 1 til bestemmelsene, med oversikt over godkjente boliger i LNF, endres i samsvar med vedlegg 4.

9.10 Bestemmelse **§ 6.9** Bestemmelser om boligbebyggelse på eksisterende lovlig fradelte boligeiendommer i LNF-områdene knyttes til nytt bestemmelsesområde #15 i plankartet.

9.11 Presisering av bestemmelsen i § 8.3 f, til hensynssone H 550 landskap, med lovhenvvisning i 1. avsnitt, 2. setning; "I områdene skal arbeider og tiltak jf. pbl. §§ 20- 1 - 20-5, ikke tillates, med unntak for områder avsatt til fritidsbebyggelse, samt nødvendige landbrukstiltak i LNF, jf. pbl. § 11-7, 2. ledd, nr. 5.

9.12 Presisering av bestemmelsen i § 8.3 g, til hensynssone bevaring av naturmiljø (H 560), med nødvendig forbehold relatert til landbruk og lovhenvvisning 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.

9.13 Presisering av retningslinjen i § 8.3 h, hensynssone friluftsliv (H 530), med innarbeidelse av lovhenvvisning i 2. setningen for å unngå enhver tvil om hva som anses som landbrukstiltak etter pbl.; "I områdene skal arbeider og tiltak jf. pbl. §§ 20- 1 - 20-5, ikke tillates, med unntak for områder avsatt til fritidsbebyggelse, samt nødvendige landbrukstiltak i LNF, jf. pbl. § 11-7, 2. ledd, nr. 5.

Alternativt forslag til vedtak til plassering av ny brann- og redningsstasjon: "Det jobbes videre med Torghustomt-alternativet, gnr./bnr. 48/403, ved etablering av ny brann- og redningsstasjon.", jf. kommunedirektørens innstilling i KOM-sak 05/25, "Brannstasjon Jørpeland"

§ § 3.4 Naustområder Bestemmelser:

a. Naust er først og fremst et bygg for lagring/oppbevaring av båter og redskaper, men det kan også brukes til bading, grilling, soling og sosiale aktiviteter i strandsonen. Naust tillates ikke innredet eller brukt til annet formål eller varig opphold.

B. Strand kommune anmoder om mekling på følgende innsigelser:

2. Innspill 12/5, Vatland, Fremtidig boligbebyggelse.

3. Innspill 13/3 m.fl., Alsvik, Fremtidig boligbebyggelse.

4. Innspill 31/29, 31, 38 og 54, Myrane, Fremtidig boligbebyggelse.

5. Innspill 45/6, Øvre Fjelde, Fremtidig boligbebyggelse.

6. Innspill 21/3, Heggheimsfjellet, Fremtidig fritids- og turistformål.

7. Innspill 25/14, Vatne, Fremtidig fritids- og turistformål.

8. Innspill 32/5 Strandalia, Fremtidig fritids- og turistformål.

9. Innspill 44/497, 176 og 171, Ryfylkevegen 953, Fjelltunvegen 24 og 26, Fremtidig næringsvirksomhet.

10. Innspill 44/475, Nedre Fjelde, Fremtidig naustbebyggelse.

11. Innspill 67/2, Døvik, Fremtidig naustbebyggelse.

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

13. Innspill 56/12 m.fl., Ny samleveg, Innfallsport Preikestolområdet.

14. Innspill 11/4, Kjølevik, Fremtidig boligbebyggelse.
15. 44/1, 44/7, 44/102 og 44/553, Nedre Fjelde, Eksisterende boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og næringsvirksomhet.
16. Innspill 44/918, 301 og 302, Øvre Fjelde, Fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting og LNF (Administrativ innsigelse).
17. Innspill 107/7 m.fl., Skeivik, Fremtidig småbåtanlegg og justert næringsvirksomhet i samsvar med vedlegg 5. Se også vedtakspunkt A-1.4.
18. Innspill akvakultur Kalhag sør (VK).
19. Innspill akvakultur Heng øst (VK1).
20. Innspill akvakultur Solbakk (AKV2 og VK2).
21. Bestemmelse § 2.4, bokstav I, Uteoppholdsareal og barn og unges interesser.
22. Bestemmelse § 3.4 Naustområder.
23. Bestemmelse § 6.8 Gardsvindmøller.
24. Manglende planvask
25. Sentrum / Grøtnes / Vågen
26. Innspill 16/48 og 15/1 Ugeli boligbebyggelse
27. Innspill 63/243, Idse, fritidsbebyggelse
28. §2.2 i bestemmelsene
29. §3.1 KBA3
30. §2.5 i bestemmelsene
- Opprettholde **§ 2.5 - Retningslinjer for avkjørsel og parkering av biler og sykler:**
31. §8.3f
32. 42/24 Tveitavikvegen1
33. Innspill14/15 m.fl
34. Meklingspunkt:
«Strand kommune vil akseptere forslag til løsning vedrørende spesifikasjon av sentrumsformål i tråd med forslag til ny bestemmelse § 3.1, bokstav a, jfr. tekst nedenfor, så fremt kommunen får aksept for snarlig oppstart av områdeplanen for Jørpeland sentrum, og at ikke en nylig vedtatt KPA innebærer at statlige og regionale myndigheter anser områdeplanen for Jørpeland sentrum som nylig vedtatt».
35. 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
- SF14: 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.

Innenfor kombinasjonsformålet KBA3 på Jørpeland er følgende arealbruk tillatt: Forretning/kontor /tjenesteyting; det tillates ikke etablert nytt areal til forretningsvirksomhet enn hva som er godkjent forretningsareal innenfor delfeltet.

Listen over tillatte arealformål innenfor KBA2 og 3 er uttømmende.

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

Stålverksområde

- Areal vist med gul farge gis samme formål som i KPA 2012 «Næringsbebyggelse».
- Areal vist med gul farge tas ut av hensynssone 810 (810 inneholder hele område for vedtatt arealstrategi)
- Areal vist med gul farge tas med i en ny hensynssone med følgende bestemmelser:
 - Innenfor hensynssone settes det i kommuneplan ingen avgrensning av de ulike underformål for Næringsbebyggelse angitt i kart- og planforskrift fra 1.7.2025.
 - Det stilles krav til detaljregulering før utbygging i området. Mindre delfelt i hensynssonen kan detaljreguleres forutsatt at arealformål samsvarer med arealbruk vist i vedtatt arealstrategi for området. Valg av ulike underformål for næringsbebyggelse gjøres i detaljregulering.
- Areal i detaljregulering (planid 1130201907) for Grøtnes tas med i en ny hensynssone med tekst:
 - Innenfor hensynssone gjelder plan 1130201907 med ikrafttredelse 28.04.2021 foran kommuneplan.
- Areal vist med gul farge medtas ikke i en kommende revisjon av områdeplan for sentrum.



C. Ordfører gis fullmakt, sammen med utvalgsleder i forvaltningsutvalget, til å mekle om innsigelsene i pkt. B. Kommunedirektør avgjør hvem som skal møte fra administrasjonen.

Formannskapet - 009/26

FOR - behandling

Tilleggsforslag til Arild Gjerdes alternative forslag i Forvaltningsutvalget 18.03.26 ny siste setning, foreslått av Alf Henning Heggheim, Senterpartiet

A. Strand kommune godkjenner forslaget til kommuneplan som har vært til ny 2.

gangshøring og offentlig ettersyn med følgende endringer:

Til plankartet:

1. Kommunedirektørens forslag til justeringer for følgende juridiske grenser, planformål og hensynssone i tråd med vedlegg 5:

1.1 Juridisk linje "*Langsiktig grense landbruk/utvikling*" på Jørpeland og Tau endres isamsvar med rød markering. **Støtter langsiktig grense Jørpeland. Langsiktig grense Tau: Støtter flertallet**

1.2 Juridiske linjer “*Strandlinje sjø*” og “*Markagrense*” (langsiktig grense) i Nordmarka videreføres fra gjeldende KPA Strand fra 2012, med unntak av i LNF- områdene der *Strandlinje sjø*” utgår.

1.3 Innspill 27/1 og 10, Holane, Råstoffutvinning. Råstoffutvinning på 27/10 reduseres i samsvar med avgrensning vist med blå skravur langs Regnåna.

1.4 Innspill 107/7 m.fl., Skeivik, Næringsvirksomhet, fritids- og turistformål og veg. Endres i samsvar med vedlegg 5.

1.5 Faresone flom (H310) oppdateres i tråd med NVE sitt aktsomhetskart for flom datert juni 2025, med unntak av Jørpeland der faresonekartlegging for flom fra 2024 fortsatt skal gjelde.

1.6 Faresone jord- og flomskred (H310) oppdateres i tråd med NVE sitt aktsomhetskart for jord- og flomskred datert 16.10.2025.

1.7 Hensynssone friluftsliv (H 530) i Tjøstheimlia reduseres av hensyn til produktiv skog.

1.8 Løpenummer og endring av formål i sentrumsområdene på Jørpeland og Tau i samsvar med vedlegg 5.

2. Innspill 13/97 og 14/15 m.fl., Amdal, LNF spredt boligbebyggelse - Utgår og tilbakeføres til LNF, samt tilhørende bestemmelse **§ 6.13** tas ut.

Alternativt forslag. Punktet tas ut. Innspillet tas til mekling.

3. Innspill 16/48 og 15/1, Ugeli, Boligbebyggelse - .Utgår og tilbakeføres til LNF.

Alternativt forslag: Innspill 16/48, Ugeli tas med videre. Tas til mekling.

15/1, Ugeli utgår og tilbakeføres til LNF

4. Innspill 63/243, Idse, Fritidsbebyggelse - Utgår og tilbakeføres i samsvar med gjeldende kommuneplan, samt tilhørende bestemmelse **§ 3.2.1** tas ut.

5. Eksisterende akvakultur Sør-Hidle tas ut av planen som kompensasjon for innspill fremtidig akvakultur Solbakk (AKV2 og VK2). Se også vedtakspunkt B-20

6. Eksisterende akvakultur i Bueviga (5), Grønavigneset (6), Laksaneset (7), Indre

Kjølevigneset (9), Sør-Hidle (10), Skeivik (12), Lerangsvågen (19), Lysefjord nord for bro (21) og Lysefjord nordøst for Hamn (22) tas ut av planen i samsvar med “*Alternativ*

kommuneplan” i rapport «**Vurdering av akvakultur etter vannforskriften § 12 i arbeidet med kommuneplanens arealdel**», av IKM Acona (lokalitetene er vist i figur 9 i rapporten og i vedlegg 17 i denne saken).

7. Avgrensningene for boliger i LNF som anses som LNF spredt boligbebyggelse, markert med grønn strek i vedlegg 16 og opplistet i vedlegg 1 til bestemmelsene i vedlegg 4, innarbeides som bestemmelsesområder (#15) i plankartet.

8. 57/2 m.fl., «*Ulvaskog naturreservat*» legges inn som båndleggingssone (H 720) etter naturvernloven. Hensynssone friluftsliv justeres utenfor «*Ulvaskog naturreservat*», og hensynssone friluftsliv nord og vest for naturreservatet utgår.

Til bestemmelsene:

9. Planens juridiske bestemmelser og retningslinjer datert 16.01.2026, jf. vedlegg 4, med følgende endringer:

9.1 Følgende bestemmelse utgår fra **§ 1.1**: "*For boligtun 4-10 boenheter i utkantene kan det åpnes for avvik fra kravet om reguleringsplan*".

Alternativt forslag: Punktet utgår. Tas videre til mekling.

9.2 Følgende justering til **§ 2.2, bokstav b, første setning**: "*I områdene nærmere enn 350 meter, målt i luftlinje, fra holdeplasser for bussrute 100 og 101, eller 350-650 meter fra sentrumsformål i Jørpeland og Tau sentrum, skal arealutnyttelsen ligge innenfor intervallet 70 - 200 % BRA.*".

9.3 Følgende justeringer i **§ 2.5 - Retningslinjer for avkjørsel og parkering av biler og sykler**:

- **Første setning**: "*Høy arbeidsplass- og besøksintensitet som kontor, kjøpesenter, forretning og tjenesteyting: maksimum 0,9 biloppstillingsplasser per 100 m2 BRA*"

- **Første setning i andre avsnitt**: "*Lav arbeidsplass- og besøksintensitet, industri og lager: maksimum 0,5 biloppstillingsplasser per 100 m2 BRA ...*"

9.4 Følgende justering til ny **§ 3.1, bokstav a**:

"Detaljhandel kan kun lokaliseres innenfor områder avsatt til sentrumsformål. Støttes ikke. Har også stilt spørsmål til adm om dette. Det betyr at nærbutikk ifm energiladestasjon ved Esso stasjonen på Jørpeland ikke kan realiseres, eller at det ikke kan legges til rette for daglivarebutikk som vi har for Extraen i Prestamarka på Tau.

Følgende formål er tillatt innenfor SF1 til SF8 på Jørpeland: HER

-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

-SF14: 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.

Innenfor kombinasjonsformålet KBA3 på Jørpeland er følgende arealbruk tillatt:

Forretning/kontor /tjenesteyting; det tillates ikke etablert nytt areal til forretningsvirksomhet enn hva som er godkjent forretningsareal innenfor delfeltet.

Listen over tillatte arealformål innenfor KBA2 og 3 er uttømmende.

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

9.5 Følgende justering til **§ 3.1, bokstav b, andre setning**: "Med plasskrevende varer menes varegruppene som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, i tråd med arealstrategien for området."

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

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».

9.8 Følgende ny bestemmelse tilføyes som **§ 7.7 "Akvakultur Kalhag sør (AKV1)**. Tiltaknærmere enn 50m fra hvit sektor forutsetter omskjærming av Tingholmen lykt."

9.9 Vedlegg 1 til bestemmelsene, med oversikt over godkjente boliger i LNF, endres i samsvar med vedlegg 4.

9.10 Bestemmelse **§ 6.9 Bestemmelser om boligbebyggelse på eksisterende lovlig fradelte boligeiendommer i LNF-områdene** knyttes til nytt bestemmelsesområde #15 i plankartet.

9.11 Presisering av bestemmelsen i § 8.3 f, til hensynssone H 550 landskap, med

lovhenvisning i 1. avsnitt, 2. setning; "Det tillates ikke tiltak etter pbl. §§ 20-1 - 20-5 innenfor henynsone landskap. Forbudet omfatter ikke nødvendige landbrukstiltak, jf. pbl. § 11-7, 2. ledd, nr. 5 bokstav a og b ..."

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.

9.13 Presisering av retningslinjen i § 8.3 h, hensynssone friluftsliv (H 530), med

innarbeidelse av lovhenvisning i 2. setningen for å unngå enhver tvil om hva som anses som landbrukstiltak etter pbl.; "I områdene skal arbeider og tiltak jf. pbl. §§ 20- 1 - 20-5, ikke tillates, med unntak for områder avsatt til fritidsbebyggelse, samt nødvendige landbrukstiltak i LNF, jf. pbl. § 11-7, 2. ledd, nr. 5.

B. Strand kommune anmoder om mekling på følgende innsigelser:

1. 44/1 og 44/553, Nedre Fjelde, Fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting (Brann- og redningsstasjon).
2. Innspill 12/5, Vatland, Fremtidig boligbebyggelse.
3. Innspill 13/3 m.fl., Alsvik, Fremtidig boligbebyggelse.
4. Innspill 31/29, 31, 38 og 54, Myrane, Fremtidig boligbebyggelse.
I Alternativt forslag: Punktet tas ut. Innsigelsen aksepteres.
5. Innspill 45/6, Øvre Fjelde, Fremtidig boligbebyggelse.
I Alternativt forslag: Punktet tas ut. Innsigelse aksepteres.
6. Innspill 21/3, Heggheimsfjellet, Fremtidig fritids- og turistformål.
7. Innspill 25/14, Vatne, Fremtidig fritids- og turistformål.
8. Innspill 32/5 Strandalia, Fremtidig fritids- og turistformål. **Ok**
9. Innspill 44/497, 176 og 171, Ryfylkevegen 953, Fjelltunvegen 24 og 26, Fremtidig næringsvirksomhet.
10. Innspill 44/475, Nedre Fjelde, Fremtidig naustbebyggelse.
11. Innspill 67/2, Døvik, Fremtidig naustbebyggelse.
12. Innspill 56/12 m.fl., Området driftet av Stiftelsen Preikestolen (Gjelder eksisterende (Hovedstien) og fremtidig sti (Hestestien) til Preikestolen).
13. Innspill 56/12 m.fl., Ny samleveg, Innfallsport Preikestolområdet.
14. Innspill **11/4**, Kjølevik, Fremtidig boligbebyggelse.
15. 44/1, 44/7 og 44/102, Nedre Fjelde, Eksisterende boligbebyggelse og offentlig eller privattjenesteyting.
16. Innspill 44/918, 301 og 302, Øvre Fjelde, Fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting og LNF (Administrativ innsigelse).
17. Innspill 107/7 m.fl., Skeivik, Fremtidig småbåtanlegg og justert næringsvirksomhet i samsvar med vedlegg 5. Se også vedtakspunkt A-1.4
18. Innspill akvakultur Kalhag sør (VK).
19. Innspill akvakultur Heng øst (VK1).
20. Innspill akvakultur Solbakk (AKV2 og VK2).
21. Bestemmelse § 2.4, bokstav I, *Uteoppholdsareal og barn og unges interesser.*
22. Bestemmelse § 3.4 *Naustområder.*
23. Bestemmelse § 6.8 *Gardsvindmøller.*
24. Manglende planvask

C. Ordfører gis fullmakt, sammen med utvalgsleder i forvaltningsutvalget, til å mekle om innsigelsene i pkt. B. Kommunedirektør avgjør hvem som skal møte fra administrasjonen.

Tilleggsforslag: Det arbeides ikke videre med å vurdere ny brannstasjon på Torghustomte.

Tilleggsforslag Stålverksområdet: Støtter flertallet

Tilleggsforslag til endring til § 2.2 Bestemmelser om tetthetskrav: Støtter flertallet

Før realitetsbehandling av saken ønsket Bjørn Aril Veland (H) å få sin habilitet vurdert, da han er vara i styret til Rogaland Brann og Redning.

Votering:

Under votering av saken om ny brannstasjon skal voteret over, må Bjørn Aril Veland (H) fratre, da han **enstemmig ble votert inhabil** i forhold til brannstasjon.

Voteringsrekkefølge: Innstillingen fra forvaltningsutvalget ble først satt opp mot Senterpartiets forslag. Deretter ble punkt om brannstasjon avstemt, der Bjørn Aril Veland (H) fratrådte. Denne behandlingen ble behandlet med 8 representanter.

Votering:

- Forvaltningsutvalgets innstilling fikk 5 stemmer og **ble vedtatt**. (Mindretall: Sp, Sv, Ap og INP)
- Saken om brannstasjon fikk forvaltningsutvalgets innstilling 6 stemmer og **ble vedtatt**. (Mindretall: Sp og INP)

FOR - vedtak:

A. Strand kommune godkjenner forslaget til kommuneplan som har vært til ny 2. gangshøring og offentlig ettersyn med følgende endringer:

Til plankartet:

1. Kommunedirektørens forslag til justeringer for følgende juridiske grenser, planformål og hensynssone i tråd med vedlegg 5:

1.1 Juridisk linje langsiktig grense landbruk/utvikling" på Jørpeland endres i samsvar med rød markering i vedlegg 5. "Langsiktig grense landbruk/utvikling" på Tau endres i samsvar med rød markering i vedlegg 20

1.2 Juridiske linjer "Strandlinje sjø" og "Markagrense" (langsiktig grense) i Nordmarka videreføres fra gjeldende KPA Strand fra 2012, med unntak av i LNF- områdene der "Strandlinje sjø" utgår.

1.3 Innspill 27/1 og 10, Holane, Råstoffutvinning. Råstoffutvinning på 27/10 reduseres i samsvar med avgrensning vist med blå skravur langs Regnåna.

1.4 Innspill 107/7 m.fl., Skeivik, fritids- og turistformål og veg. Næringsområde sør øst for rød strek endres til LNF, endres i samsvar med vedlegg 5

1.5 Faresone flom (H310) oppdateres i tråd med NVE sitt aktsomhetskart for flom datert juni 2025, med unntak av Jørpeland der faresonekartlegging for flom fra 2024 fortsatt skal gjelde.

1.6 Faresone jord- og flomskred (H310) oppdateres i tråd med NVE sitt aktsomhetskart for jord- og flomskred datert 16.10.2025.

1.7 Hensynssone friluftsliv (H 530) i Tjøstheimlia reduseres av hensyn til produktiv skog.

1.8 Løpenummer og endring av formål i sentrumsområdene på Jørpeland og Tau i samsvar med vedlegg 5.

2. Innspill 13/97 Amdal, LNF spredt boligbebyggelse - Utgår og tilbakeføres til LNF, samt tilhørende bestemmelse § 6.13 tas ut

2.1 Innspill14/15 m.fl., Amdal, Beholdes som omsøkt LNF spredt.

3. Er strøket

4. Tas ut.

5. Eksisterende akvakultur Sør-Hidle tas ut av planen som kompensasjon for innspill fremtidig akvakultur Solbakk (AKV2 og VK2). Se også vedtakspunkt B-20.

6. Eksisterende akvakultur i Bueviga (5), Grønavigneset (6), Laksaneset (7), Indre Kjøllevigneset (9), Sør-Hidle (10), Skeivik (12), Lerangsvågen (19), Lysefjord nord for bro (21) og Lysefjord nordøst for Hamn (22) tas ut av planen i samsvar med "Alternativ kommuneplan" i rapport «**Vurdering av akvakultur etter vannforskriften § 12 i arbeidet med kommuneplanens arealdel**», av IKM Acona (lokalitetene er vist i figur 9 i rapporten og i vedlegg 17 i denne saken).

7. Avgrensningene for boliger i LNF som anses som LNF spredt boligbebyggelse, markert med grønn strek i vedlegg 16 og opplistet i vedlegg 1 til bestemmelsene i vedlegg 4, innarbeides som bestemmelsesområder (#15) i plankartet.

8. 57/2 m.fl., «Ulvaskog naturreservat» legges inn som båndleggingssone (H 720) etter naturvernloven. Hensynssone friluftsliv justeres utenfor «Ulvaskog naturreservat», og hensynssone friluftsliv nord og vest for naturreservatet utgår.

8.1 1/3, Heggheimsfjellet, Fremtidig fritids- og turistformål tilbakeføres til LNF.

8.2 25/14, Vatne, Fremtidig fritids- og turistformål tilbakeføres til LNF

Til bestemmelsene:

9. Planens juridiske bestemmelser og retningslinjer datert 16.01.2026, jf. vedlegg 4, med følgende endringer:

9.1 Følgende bestemmelse utgår fra § 1.1: "For boligtun 4-10 boenheter i utkantene kan det åpnes for avvik fra kravet om reguleringsplan".

§ 2.2 Bestemmelser om tetthetskrav

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

a. For områder nærmere enn 350 meter fra areal avsatt til sentrumsformål i Jørpeland og Tau sentrum, skal arealutnyttelsen ligge innenfor intervallet 70 – 200 % BRA. Ved særlig behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg, kan lavere utnyttelse vurderes.

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

9.5 Følgende justering til **§ 3.1, bokstav b, andre setning**: “Med plasskrevende varer menes varegruppene som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, i tråd med arealstrategien for området.”

9.6 Følgende bestemmelse **§ 3.2 c**. “Fritidsboliger skal ikke bygges nærmere sjø enn 50 meter”, utgår.

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».

9.8 Følgende ny bestemmelse tilføyes som **§ 7.7 "Akvakultur Kalhag sør (AKV1)**. Tiltak nærmere enn 50m fra hvit sektor forutsetter omskjærming av Tingholmen lykt.”

9.9 Vedlegg 1 til bestemmelsene, med oversikt over godkjente boliger i LNF, endres i samsvar med vedlegg 4.

9.10 Bestemmelse **§ 6.9** Bestemmelser om boligbebyggelse på eksisterende lovlig fradelte boligeiendommer i LNF-områdene knyttes til nytt bestemmelsesområde #15 i plankartet.

9.11 Presisering av bestemmelsen i § 8.3 f, til hensynssone H 550 landskap, med lovhenvvisning i 1. avsnitt, 2. setning; "I områdene skal arbeider og tiltak jf. pbl. §§ 20- 1 - 20-5, ikke tillates, med unntak for områder avsatt til fritidsbebyggelse, samt nødvendige landbrukstiltak i LNF, jf. pbl. § 11-7, 2. ledd, nr. 5.

9.12 Presisering av bestemmelsen i § 8.3 g, til hensynssone bevaring av naturmiljø (H 560), med nødvendig forbehold relatert til landbruk og lovhenvvisning 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.

9.13 Presisering av retningslinjen i § 8.3 h, hensynssone friluftsliv (H 530), med innarbeidelse av lovhenvvisning i 2. setningen for å unngå enhver tvil om hva som anses som landbrukstiltak etter pbl.; "I områdene skal arbeider og tiltak jf. pbl. §§ 20- 1 - 20-5, ikke tillates, med unntak for områder avsatt til fritidsbebyggelse, samt nødvendige landbrukstiltak i LNF, jf. pbl. § 11-7, 2. ledd, nr. 5.

Alternativt forslag til vedtak til plassering av ny brann- og redningsstasjon: “Det jobbes videre med Torghestomt-alternativet, gnr./bnr. 48/403, ved etablering av ny brann- og redningsstasjon.”, jf. kommunedirektørens innstilling i KOM-sak 05/25, “Brannstasjon Jørpeland”

§ 3.4 Naustområder Bestemmelser:

a. Naust er først og fremst et bygg for lagring/oppbevaring av båter og redskaper, men det kan også brukes til bading, grilling, soling og sosiale aktiviteter i strandsonen. Naust tillates ikke innredet eller brukt til annet formål eller varig opphold.

B. Strand kommune anmoder om mekling på følgende innsigelser:

2. Innspill 12/5, Vatland, Fremtidig boligbebyggelse.

3. Innspill 13/3 m.fl., Alsvik, Fremtidig boligbebyggelse.

4. Innspill 31/29, 31, 38 og 54, Myrane, Fremtidig boligbebyggelse.

5. Innspill 45/6, Øvre Fjelde, Fremtidig boligbebyggelse.
6. Innspill 21/3, Heggheimsfjellet, Fremtidig fritids- og turistformål.
7. Innspill 25/14, Vatne, Fremtidig fritids- og turistformål.
8. Innspill 32/5 Strandalia, Fremtidig fritids- og turistformål.
9. Innspill 44/497, 176 og 171, Ryfylkevegen 953, Fjelltunvegen 24 og 26, Fremtidig næringsvirksomhet.
10. Innspill 44/475, Nedre Fjelde, Fremtidig naustbebyggelse.
11. Innspill 67/2, Døvik, Fremtidig naustbebyggelse.
12. Innspill 56/12 m.fl., Området driftet av Stiftelsen Preikestolen (Gjelder eksisterende (Hovedstien) og fremtidig sti (Hestestien) til Preikestolen).
13. Innspill 56/12 m.fl., Ny samleveg, Innfallsport Preikestolområdet.
14. Innspill 11/4, Kjølevik, Fremtidig boligbebyggelse.
15. 44/1, 44/7, 44/102 og 44/553, Nedre Fjelde, Eksisterende boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og næringsvirksomhet.
16. Innspill 44/918, 301 og 302, Øvre Fjelde, Fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting og LNF (Administrativ innsigelse).
17. Innspill 107/7 m.fl., Skeivik, Fremtidig småbåtanlegg og justert næringsvirksomhet i samsvar med vedlegg 5. Se også vedtakspunkt A-1.4.
18. Innspill akvakultur Kalhag sør (VK).
19. Innspill akvakultur Heng øst (VK1).
20. Innspill akvakultur Solbakk (AKV2 og VK2).
21. Bestemmelse § 2.4, bokstav I, Uteoppholdsareal og barn og unges interesser.
22. Bestemmelse § 3.4 Naustområder.
23. Bestemmelse § 6.8 Gardsvindmøller.
24. Manglende planvask
25. Sentrum / Grøtnes / Vågen
26. Innspill 16/48 og 15/1 Ugeli boligbebyggelse
27. Innspill 63/243, Idse, fritidsbebyggelse
28. §2.2 i bestemmelsene
29. §3.1 KBA3
30. §2.5 i bestemmelsene
- Opprettholde **§ 2.5 - Retningslinjer for avkjørsel og parkering av biler og sykler:**
31. §8.3f
32. 42/24 Tveitavikvegen1
33. Innspill14/15 m.fl
34. Meklingspunkt:

«Strand kommune vil akseptere forslag til løsning vedrørende spesifikasjon av sentrumsformål i tråd med forslag til ny bestemmelse § 3.1, bokstav a, jfr. tekst nedenfor, så fremt kommunen får aksept for snarlig oppstart av områdeplanen for Jørpeland sentrum, og at ikke en nylig vedtatt KPA innebærer at statlige og regionale myndigheter anser områdeplanen for Jørpeland sentrum som nylig vedtatt».

35. 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
- SF14: 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.

Innenfor kombinasjonsformålet KBA3 på Jørpeland er følgende arealbruk tillatt: Forretning/kontor /tjenesteyting; det tillates ikke etablert nytt areal til forretningsvirksomhet enn hva som er godkjent forretningsareal innenfor delfeltet.

Listen over tillatte arealformål innenfor KBA2 og 3 er uttømmende.

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

Stålverksområde

- Areal vist med gul farge gis samme formål som i KPA 2012 «Næringsbebyggelse».
- Areal vist med gul farge tas ut av hensynssone 810 (810 inneholder hele område for vedtatt arealstrategi)
- Areal vist med gul farge tas med i en ny hensynssone med følgende bestemmelser:
 - Innenfor hensynssone settes det i kommuneplan ingen avgrensning av de ulike underformål for Næringsbebyggelse angitt i kart- og planforskrift fra 1.7.2025.
 - Det stilles krav til detaljregulering før utbygging i området. Mindre delfelt i hensynssonen kan detaljreguleres forutsatt at arealformål samsvarer med

arealbruk vist i vedtatt arealstrategi for området. Valg av ulike underformål for næringsbebyggelse gjøres i detaljregulering.

- Areal i detaljregulering (planid 1130201907) for Grøtnes tas med i en ny hensynssone med tekst:
 - Innenfor hensynssone gjelder plan 1130201907 med ikrafttredelse 28.04.2021 foran kommuneplan.
- Areal vist med gul farge medtas ikke i en kommende revisjon av områdeplan for sentrum.



C. Ordfører gis fullmakt, sammen med utvalgsleder i forvaltningsutvalget, til å mekle om innsigelsene i pkt. B. Kommunedirektør avgjør hvem som skal møte fra administrasjonen.

Kommunestyret - 017/26

KOM - behandling

Utsettelsesforslag , foreslått av Leif Nieuwejaar, Arbeiderpartiet

Saken utsettes

Votering:

Utsettelsesforslag fremsatt av Leif Nieuwejaar (Ap) fikk 19 stemmer og **ble vedtatt**.
(Mindretall: 3 fra Krf, Frp, Sp og Venstre)

KOM - vedtak:

Saken utsettes

Kommunestyret - 027/26

KOM - behandling

Alternativt forslag, foreslått av Anne Kristine Sirnes, Arbeiderpartiet

Kommunedirektørens forslag med følgende endringer:

1. 42/24 Tveitavikvegen 1. Ikke bolig på Grønvik Camping området.
2. 44/1 Brannstasjon. Brannstasjon legges til Torghusområdet.
3. 44/497 176 171 Esso. Det åpnes ikke for å anlegge butikk på Esso stasjonens område.

Alternativt tilleggsforslag, foreslått av Bjørn Ove Hersdal, Rødt

Tillegg til formannskapetets innstilling:

1. Alle akvakulturanlegg tas ut av planen, dvs Hidlekjerringa, Kalhaug sør og Sør-Hidle.
2. Der Strand kommune skal megle tas ut 18,19, 20 og 23

Alternativt forslag, foreslått av Tony H. Veland, Industri- og Næringspartiet

1.4 Innspill 107/7 m.fl., Skeivik, fritids- og turistformål Beholdes som fritids- og turistformål

1.8 Løpenummer og endring av formål i sentrumsområdene på Jørpeland og Tau i samsvar med vedlegg 5 Tau OK. Jørpeland, Ønsker å beholde dagens sentrum, og inkludere skalstøperiet sør, samt forbindelse langs sjø til Vågen"

2.Amdal – LNF spredt bolig (13/97, 14/15) Støtter SP. Til mekling

3.Ugeli – bolig (16/48, 15/1) Støtter SP. 16/48 til mekling, 15/1 utgår

4.Idse – fritidsbebyggelse (63/243) Til mekling. Planen kan skape en svært viktig presedens for kommende planer I Strandsonen, ovenfor statsforvalter 'n, med tanke på SPDR (Sone for planlagt detaljregulering)

5.Akvakultur – eksisterende (B-20) "Tas ut, Ønsker generelt Lukket anlegg/landanlegg.

Videre vekst innen oppdrett må skje uten økte utslipp. "

"9.1 .§ 1.1: "For boligtun 4-10 boenheter i utkantene kan det

åpnes for avvik fra kravet om reguleringsplan". Støtter SP. Alternativt forslag: Punktet utgår. Tas videre til mekling

9.4.Detaljhandel – § 3.1 a. Støtter SP. Forslaget støttes ikke – advarer mot konsekvenser

8.1 1/3, Heggheimsfjellet, Fremtidig fritids- og turistformål. Beholdes, som Fremtidig fritids- og turistformål

8.2 25/14, Vatne, Fremtidig fritids- og turistformål. Beholdes, som Fremtidig fritids- og turistformål

"Innspill 12. merknadshefte

33/7 Trafikk-knutepunkt Solbakk 33/7". Tilrettelegge for Hurtigbåt anløp Solbakk

" Innspill 12. merknadshefte

49/643 Sentrumsnær camping/bobil plass". For å etterkomme ønske fra Jørpeland's Handelsforening om mer sentrumsnær Bobilparkering

"Innspill 12. merknadshefte

Krav om næring i 1. etasje Jørpeland Sentrum " "Krav om næring i 1. etasje Jørpeland Sentrum (burde ikke tillate bygg som Treby'n eller Boligblokkene I Stålverkssvingen, uten krav om forretning/næringsvirksomhet I 1'te etasje.

Forslag til tekst:§ X.X –Kombinasjonsbygg i sentrumsområder I områder avsatt til boligbebyggelse i sentrumsområdene (Jørpeland), skal første etasje i bygg med mer enn 3 etasjer avsettes til

«forretning/næringsvirksomhet» som butikk, kontor, servering eller annen publikumsrettet virksomhet. Unntak kan gjøres dersom det dokumenteres at næringsformål ikke er gjennomførbart, og det foreligger alternativ bruk som bidrar til aktivt byliv"

Innspill 25 - 42/24, Tveitavikvegen 1 "Støtter forslaget om 8 boenheter (leiligheter) ved område markert med grønn sirkel fra flertallsforslaget. Ønsker tilbakemelding fra Kommunestyret/adm om Campingplass bør tilbakeføres til LNF?"

Bestemmelsene:

"9.1 .§ 1.1: "For boligtun 4-10 boenheter i utkantene kan det

åpnes for avvik fra kravet om reguleringsplan". Støtter SP. Alternativt forslag: Punktet utgår. Tas videre til meklings

a: Tetthet § 2.2 (nærmere enn 350 m) Støtter Flertallet & SP (70–200 % BRA)

b: Tetthet § 2.2 (350–650 m) Støtter flertall 70–100 % BRA + maks 100 m²

9.3.Parkering § 2.5 Min 1,5 Høy og min 0,5 Lav Bil. Min 0,5 sykkel begge arb. plasser (høy og Lav) Ny regionalplan FRAM (kommunestyret sendt høringsinnspill, vedr. Parkering)

9.4.Detaljhandel – § 3.1 a Støtter SP. Forslaget støttes ikke – advarer mot konsekvenser

Naustområder Bestemmelser-§ 3.4 "Forslag til ny tekst:

§ 3.4 Naustområder

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.

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

J: utgår."

§ 6.5 Alternativ bruk av ledige driftsbygninger "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 hoved volum, 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"

1.Brannstasjon – Nedre Fjelde "Plan A.Til mekling for Nedre Fjelde. Alt plan B, samlokasjon Vasstveit-tomta

Alternativt forslag, foreslått av Alf Henning Heggheim, Senterpartiet

Til plankartet:

1. Kommunedirektørens forslag til justeringer for følgende juridiske grenser, planformål og hensynssone i tråd med vedlegg 5:

1.1 Juridisk linje "*Langsiktig grense landbruk/utvikling*" på Jørpeland og Tau endres isamsvar med rød markering. Støtter langsiktig grense Jørpeland. Langsiktig grense Tau: Støtter flertallet

1.2 Juridiske linjer "*Strandlinje sjø*" og "*Markagrense*" (langsiktig grense) i Nordmarka videreføres fra gjeldende KPA Strand fra 2012, med unntak av i LNF- områdene der *Strandlinje sjø*" utgår.

1.3 Innspill 27/1 og 10, Holane, Råstoffutvinning. Råstoffutvinning på 27/10 reduseres i samsvar med avgrensning vist med blå skravur langs Regnåna.

1.4 Innspill 107/7 m.fl., Skeivik, Næringsvirksomhet, fritids- og turistformål og veg. Endres i samsvar med vedlegg 5.

1.5 Faresone flom (H310) oppdateres i tråd med NVE sitt aktsomhetskart for flom datert juni 2025, med unntak av Jørpeland der faresonekartlegging for flom fra 2024 fortsatt skal gjelde.

1.6 Faresone jord- og flomskred (H310) oppdateres i tråd med NVE sitt aktsomhetskart for jord- og flomskred datert 16.10.2025.

1.7 Hensynssone friluftsliv (H 530) i Tjøstheimlia reduseres av hensyn til produktiv skog.

1.8 Løpenummer og endring av formål i sentrumsområdene på Jørpeland og Tau i samsvar med vedlegg 5.

2. Innspill 13/97 og 14/15 m.fl., Amdal, LNF spredt boligbebyggelse - Utgår og tilbakeføres til LNF, samt tilhørende bestemmelse § 6.13 tas ut.

Alternativt forslag. Punktet tas ut. Innspillet tas til mekling.

3. Innspill 16/48 og 15/1, Ugeli, Boligbebyggelse - .Utgår og tilbakeføres til LNF.

Alternativt forslag: Innspill 16/48, Ugeli tas med videre. Tas til mekling.

15/1, Ugeli utgår og tilbakeføres til LNF

4. Innspill 63/243, Idse, Fritidsbebyggelse - Utgår og tilbakeføres i samsvar med gjeldende kommuneplan, samt tilhørende bestemmelse § 3.2.1 tas ut.

5. Eksisterende akvakultur Sør-Hidle tas ut av planen som kompensasjon for innspill

fremtidig akvakultur Solbakk (AKV2 og VK2). Se også vedtakspunkt B-20

6. Eksisterende akvakultur i Bueviga (5), Grønavigneset (6), Laksaneset (7), Indre

Kjølevigneset (9), Sør-Hidle (10), Skeivik (12), Lerangsvågen (19), Lysefjord nord for bro (21) og Lysefjord nordøst for Hamn (22) tas ut av planen i samsvar med "Alternativ

kommuneplan" i rapport «Vurdering av akvakultur etter vannforskriften § 12 i arbeidet med kommuneplanens arealdel», av IKM Acona (lokalitetene er vist i figur 9 i rapporten og i vedlegg 17 i denne saken).

7. Avgrensningene for boliger i LNF som anses som LNF spredt boligbebyggelse, markert med grønn strek i vedlegg 16 og opplistet i vedlegg 1 til bestemmelsene i vedlegg 4, innarbeides som bestemmelsesområder (#15) i plankartet.

8. 57/2 m.fl., «Ulvaskog naturreservat» legges inn som båndleggingssone (H 720) etter naturvernloven. Hensynssone friluftsliv justeres utenfor «Ulvaskog naturreservat», og hensynssone friluftsliv nord og vest for naturreservatet utgår.

Til bestemmelsene:

9. Planens juridiske bestemmelser og retningslinjer datert 16.01.2026, jf. vedlegg 4, med følgende endringer:

9.1 Følgende bestemmelse utgår fra § 1.1: "For boligtau 4-10 boenheter i utkantene kan det åpnes for avvik fra kravet om reguleringsplan".

Alternativt forslag: Punktet utgår. Tas videre til mekling.

9.2 Følgende justering til § 2.2, bokstav b, første setning: "I områdene nærmere enn 350 meter, målt i luftlinje, fra holdeplasser for bussrute 100 og 101, eller 350-650 meter fra sentrumsformål i Jørpeland og Tau sentrum, skal arealutnyttelsen ligge innenfor intervallet 70 - 200 % BRA."

9.3 Følgende justeringer i § 2.5 - Retningslinjer for avkjørsel og parkering av biler og sykler:

- Første setning: "Høy arbeidsplass- og besøksintensitet som kontor, kjøpesenter, forretning og tjenesteyting: maksimum 0,9 biloppstillingsplasser per 100 m2 BRA

- Første setning i andre avsnitt: *"Lav arbeidsplass- og besøksintensitet, industri og lager: maksimum 0,5 biloppstillingsplasser per 100 m2 BRA ..."*

9.4 Følgende justering til ny § 3.1, bokstav a:

"Detaljhandel kan kun lokaliseres innenfor områder avsatt til sentrumsformål. Støttes ikke. Har også stilt spørsmål til adm om dette. Det betyr at nærbutikk ifm energiladestasjon ved Esso stasjonen på Jørpeland ikke kan realiseres, eller at det ikke kan legges til rette for daglivarebutikk som vi har for Extraen i Prestamarka på Tau.

Følgende formål er tillatt innenfor SF1 til SF8 på Jørpeland: HER

-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

-SF14: 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.

Innenfor kombinasjonsformålet KBA3 på Jørpeland er følgende arealbruk tillatt:

Forretning/kontor /tjenesteyting; det tillates ikke etablert nytt areal til forretningsvirksomhet enn hva som er godkjent forretningsareal innenfor delfeltet.

Listen over tillatte arealformål innenfor KBA2 og 3 er uttømmende.

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

9.5 Følgende justering til § 3.1, bokstav b, andre setning: *“Med plasskrevende varer menes varegruppene som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, i tråd med arealstrategien for området.”*

9.6 Følgende bestemmelse § 3.2 c. *“Fritidsboliger skal ikke bygges nærmere sjø enn 50 meter”*, utgår.

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».*

9.8 Følgende ny bestemmelse tilføyes som § 7.7 *“Akvakultur Kalhag sør (AKV1). Tiltak nærmere enn 50m fra hvit sektor forutsetter omskjærming av Tingholmen lykt.”*

9.9 Vedlegg 1 til bestemmelsene, med oversikt over godkjente boliger i LNF, endres i samsvar med vedlegg 4.

9.10 Bestemmelse § 6.9 *Bestemmelser om boligbebyggelse på eksisterende lovlig fradelte boligeiendommer i LNF-områdene* knyttes til nytt bestemmelsesområde #15 i plankartet.

9.11 Presisering av bestemmelsen i § 8.3 f, til hensynssone H 550 landskap, med lovhenviing i 1. avsnitt, 2. setning; *“Det tillates ikke tiltak etter pbl. §§ 20-1 - 20-5 innenfor henynsone landskap. Forbudet omfatter ikke nødvendige landbrukstiltak, jf. pbl. § 11-7, 2. ledd, nr. 5 bokstav a og b ...”*

9.12 Presisering av bestemmelsen i § 8.3 g, til hensynssone bevaring av naturmiljø (H 560), med nødvendig forbehold relatert til landbruk og lovhenviing 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.*

9.13 Presisering av retningslinjen i § 8.3 h, hensynssone friluftsliv (H 530), med innarbeidelse av lovhenviing i 2. setningen for å unngå enhver tvil om hva som anses som landbrukstiltak etter pbl.; *“I områdene skal arbeider og tiltak jf. pbl. §§ 20- 1 - 20-5, ikke tillates, med unntak for områder avsatt til fritidsbebyggelse, samt nødvendige landbrukstiltak i LNF, jf. pbl. § 11-7, 2. ledd, nr. 5.*

B. Strand kommune anmoder om mekling på følgende innsigelser:

1. 44/1 og 44/553, Nedre Fjelde, Fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting (Brann- og redningsstasjon).

2. Innspill 12/5, Vatland, Fremtidig boligbebyggelse.

3. Innspill 13/3 m.fl., Alsvik, Fremtidig boligbebyggelse.

4. Innspill 31/29, 31, 38 og 54, Myrane, Fremtidig boligbebyggelse.
I Alternativt forslag: Punktet tas ut. Innsigelsen aksepteres.

5. Innspill 45/6, Øvre Fjelde, Fremtidig boligbebyggelse.
I Alternativt forslag: Punktet tas ut. Innsigelse aksepteres.

6. Innspill 21/3, Heggheimsfjellet, Fremtidig fritids- og turistformål.

7. Innspill 25/14, Vatne, Fremtidig fritids- og turistformål.

8. Innspill 32/5 Strandalia, Fremtidig fritids- og turistformål. **Ok**

9. Innspill 44/497, 176 og 171, Ryfylkevegen 953, Fjelltunvegen 24 og 26, Fremtidig næringsvirksomhet.
10. Innspill 44/475, Nedre Fjelde, Fremtidig naustbebyggelse.
11. Innspill 67/2, Døvik, Fremtidig naustbebyggelse.
12. Innspill 56/12 m.fl., Området driftet av Stiftelsen Preikestolen (Gjelder eksisterende (Hovedstien) og fremtidig sti (Hestestien) til Preikestolen).
13. Innspill 56/12 m.fl., Ny samleveg, Innfallsport Preikestolområdet.
14. Innspill **11/4**, Kjølevik, Fremtidig boligbebyggelse.
15. 44/1, 44/7 og 44/102, Nedre Fjelde, Eksisterende boligbebyggelse og offentlig eller privattjenesteyting.
16. Innspill 44/918, 301 og 302, Øvre Fjelde, Fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting og LNF (Administrativ innsigelse).
17. Innspill 107/7 m.fl., Skeivik, Fremtidig småbåtanlegg og justert næringsvirksomhet i samsvar med vedlegg 5. Se også vedtakspunkt A-1.4
18. Innspill akvakultur Kalhag sør (VK).
19. Innspill akvakultur Heng øst (VK1).
20. Innspill akvakultur Solbakk (AKV2 og VK2).
21. Bestemmelse § 2.4, bokstav I, *Uteoppholdsareal og barn og unges interesser.*
22. Bestemmelse § 3.4 *Naustområder.*
23. Bestemmelse § 6.8 *Gardsvindmøller.*
24. Manglende planvask

C. Ordfører gis fullmakt, sammen med utvalgsleder i forvaltningsutvalget, til å mekle om innsigelsene i pkt. B. Kommunedirektør avgjør hvem som skal møte fra administrasjonen.

Tilleggsforslag: Det arbeides ikke videre med å vurdere ny brannstasjon på Torghustomte.

Tilleggsforslag Stålverksområdet: Støtter flertallet

Alternativt forslag, foreslått av Morten Næss, Høyre

Til plankartet:

1. Kommunedirektørens forslag til justeringer for følgende juridiske grenser, planformål og hensynssone i tråd med vedlegg 5:

1.1 Juridisk linje "Langsiktig grense landbruk/utvikling" på Jørpeland endres i samsvar med rød markering i vedlegg 5. "Langsiktig grense landbruk/utvikling" på Tau endres i samsvar med rød markering i vedlegg 20

1.2 Juridiske linjer "Strandlinje sjø" og "Markagrense" (langsiktig grense) i Nordmarka videreføres fra gjeldende KPA Strand fra 2012, med unntak av i LNF- områdene der "Strandlinje sjø" utgår.

1.3 Innspill 27/1 og 10, Holane, Råstoffutvinning. Råstoffutvinning på 27/10 reduseres i samsvar med avgrensning vist med blå skravur langs Regnåna.

1.4 Innspill 107/7 m.fl., Skeivik, fritids- og turistformål og veg tas ut og tilbakeføres til LNF. Næringsområde sør øst for rød strek endres til LNF, endres i samsvar med vedlegg 5

1.5 Faresone flom (H310) oppdateres i tråd med NVE sitt aktsomhetskart for flom datert juni 2025, med unntak av Jørpeland der faresonekartlegging for flom fra 2024 fortsatt skal gjelde.

1.6 Faresone jord- og flomskred (H310) oppdateres i tråd med NVE sitt aktsomhetskart for jord- og flomskred datert 16.10.2025.

1.7 Hensynssone friluftsliv (H 530) i Tjøstheimlia reduseres av hensyn til produktiv skog.

1.8 Løpenummer og endring av formål i sentrumsområdene på Jørpeland og Tau i samsvar med vedlegg 5.

2. Innspill 13/97 Amdal, LNF spredt boligbebyggelse - Utgår og tilbakeføres til LNF, samt tilhørende bestemmelse § 6.13 tas ut

3. Utgår

4. Utgår

5. Eksisterende akvakultur Sør-Hidle tas ut av planen som kompensasjon for innspill fremtidig akvakultur Solbakk (AKV2 og VK2). Se også vedtakspunkt B-20.

6. Eksisterende akvakultur i Bueviga (5), Grønavigneset (6), Laksaneset (7), Indre Kjølavigneset (9), Sør-Hidle (10), Skeivik (12), Lerangsvågen (19), Lysefjord nord for bro (21) og Lysefjord nordøst for Hamn (22) tas ut av planen i samsvar med "Alternativ kommuneplan" i rapport «Vurdering av akvakultur etter vannforskriften § 12 i arbeidet med kommuneplanens arealdel», av IKM Acona (lokalitetene er vist i figur 9 i rapporten og i vedlegg 17 i denne saken).

7. Avgrensningene for boliger i LNF som anses som LNF spredt boligbebyggelse, markert med grønn strek i vedlegg 16 og opplistet i vedlegg 1 til bestemmelsene i vedlegg 4, innarbeides som bestemmelsesområder (#15) i plankartet.

8. 57/2 m.fl., «Ulvaskog naturreservat» legges inn som båndleggingssone (H 720) etter naturvernloven. Hensynssone friluftsliv justeres utenfor «Ulvaskog naturreservat», og hensynssone friluftsliv nord og vest for naturreservatet utgår.

8.1 Innspill 42/24, Tveitavikvegen 1. Del av eiendommen markert med grønn ring endres til fremtidig boligbebyggelse i samsvar med kartutsnitt nedenfor. Endringen sees i sammenheng med sak 018/26 og 059/25 i forvaltningsutvalget.



Kart: Tveitavikvegen 1.

Til bestemmelsene:

9. Planens juridiske bestemmelser og retningslinjer datert 16.01.2026, jf. vedlegg 4, med følgende endringer:

9.1 Følgende bestemmelse utgår fra § 1.1: “For boligtun 4-10 boenheter i utkantene kan det åpnes for avvik fra kravet om reguleringsplan”.

9.2 Følgende justering til §§2.2 og 2.2, bokstav a

§ 2.2 Bestemmelser om tetthetskrav

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

a. For områder nærmere enn 350 meter fra areal avsatt til sentrumsformål i Jørpeland og Tau sentrum, skal arealutnyttelsen ligge innenfor intervallet 70 – 200 % BRA. Ved særlig behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg, kan lavere utnyttelse vurderes.

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

9.5 Følgende justering til § 3.1, bokstav b, andre setning: “Med plasskrevende varer menes varegruppene som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, i tråd med arealstrategien for området.”

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

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».

9.8 Følgende ny bestemmelse tilføyes som § 7.7 "Akvakultur Kalhag sør (AKV1). Tiltak nærmere enn 50m fra hvit sektor forutsetter omskjærming av Tingholmen lykt."

9.9 Vedlegg 1 til bestemmelsene, med oversikt over godkjente boliger i LNF, endres i samsvar med vedlegg 4.

9.10 Bestemmelse § 6.9 Bestemmelser om boligbebyggelse på eksisterende lovlig fradelte boligeiendommer i LNF-områdene knyttes til nytt bestemmelsesområde #15 i plankartet.

9.11 § 1.5 Vann og kantsone langs vassdrag

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

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.

Hensynsone landskap slettes.

9.12 Presisering av bestemmelsen i § 8.3 g, til hensynssone bevaring av naturmiljø (H 560), med nødvendig forbehold relatert til landbruk og lovhenviing 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.

9.13 Presisering av retningslinjen i § 8.3 h, hensynssone friluftsliv (H 530), med innarbeidelse av lovhenviing i 2. setningen for å unngå enhver tvil om hva som anses som landbrukstiltak etter pbl.; "I områdene skal arbeider og tiltak jf. pbl. §§ 20- 1 - 20-5, ikke tillates, med unntak for områder avsatt til fritidsbebyggelse, samt nødvendige landbrukstiltak i LNF, jf. pbl. § 11-7, 2. ledd, nr. 5.

9.14 Brann- og redningsstasjon

Alternativt forslag til vedtak til plassering av ny brann- og redningsstasjon: "Det jobbes videre med Torghustomt-alternativet, gnr./bnr. 48/403, ved etablering av ny brann- og redningsstasjon.", jf. kommunedirektørens innstilling i KOM-sak 05/25, "Brannstasjon Jørpeland"

9.15 § 3.4 Naustområder Bestemmelser:

Følgende bestemmelser erstatter bokstav 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.

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

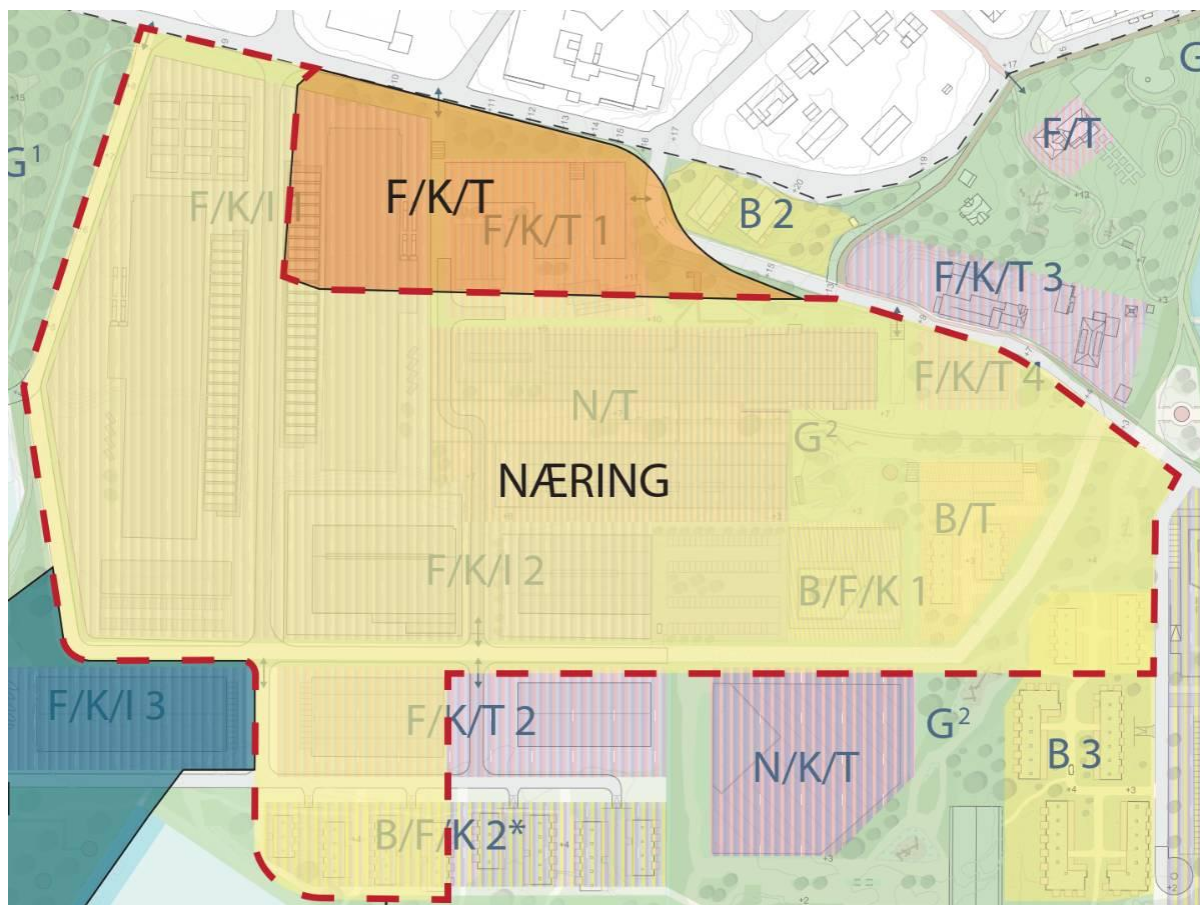
§ 6.5 Alternativ bruk av ledige driftsbygninger

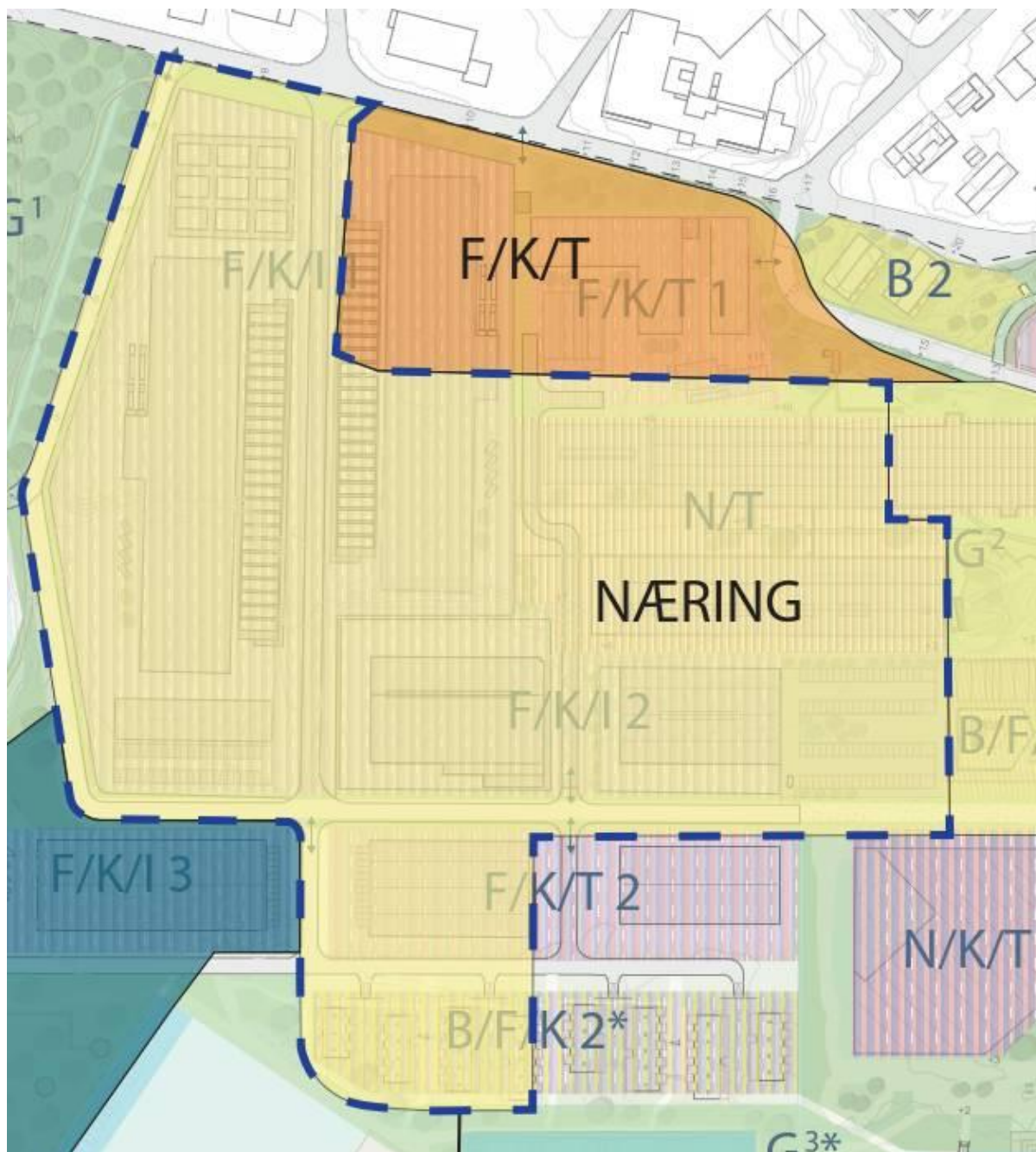
Retningslinjen skal gi supplerende føringer til kommunens vurdering ved søknad om bruksendring av eksisterende driftsbygninger i LNF-områder.

- 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, trafikk sikkerhet 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

9.17. Vedtak for næringsdel stålverksområdet (bestemmelse og plankart):

- Areal vist med gul farge innenfor område med rød stipling gis formål «Næringsbebyggelse».
- Areal innenfor rød stipling tas ut av hensynssone 810 (810 inneholder hele område for vedtatt arealstrategi)
- Areal vist med gul farge innenfor rød stipling tas med i en ny hensynssone med følgende bestemmelse:
 - Innenfor hensynssone settes det i kommuneplan ingen avgrensning av de ulike underformål for *Næringsbebyggelse* angitt i kart- og planforskrift fra 1.7.2025.
 - Det stilles krav til detaljregulering før utbygging i området. Mindre delfelt i hensynsonen kan detaljreguleres forutsatt at arealformål samsvarer med arealbruk vist i vedtatt arealstrategi for området. Valg av ulike underformål for næringsbebyggelse gjøres i detaljregulering.
- Areal i detaljregulering (planid 1130201907) for Grøtnes tas med i en ny hensynssone med tekst:
 - Innenfor hensynssone gjelder plan 1130201907 med ikrafttredelse 28.04.2021 foran kommuneplan.
- Areal innenfor område merket med blå stipling tas ikke med i kommende revisjon av områdeplan for sentrum.





Vedtak for «øvre del» av stålverksområdet:

- Areal vist med oransje farge navngitt som «F/K/T» gis formål Forretning, Kontor, Tjenesteyting. Næringsbebyggelse tillates på nivå/etasjer under kotehøyde for kryss Stålverksvegen og Nedre Barkvedvegen
- Areal vist med oransje farge tas ut av hensynssone 810 (810 inneholder hele område for vedtatt arealstrategi)
- Areal vist med oransje farge tas ikke med i kommende revisjon av områdeplan for sentrum.



B. Strand kommune anmoder om mekling på følgende innsigelser:

1. Utgår.

2. Innspill 12/5, Vatland, Fremtidig boligbebyggelse.
3. Innspill 13/3 m.fl., Alsvik, Fremtidig boligbebyggelse.
4. Innspill 31/29, 31, 38 og 54, Myrane, Fremtidig boligbebyggelse.
5. Innspill 45/6, Øvre Fjelde, Fremtidig boligbebyggelse.
6. Innspill 21/3, Heggheimsfjellet, Fremtidig fritids- og turistformål.
7. Innspill 25/14, Vatne, Fremtidig fritids- og turistformål.-
8. Innspill 32/5 Strandalia, Fremtidig fritids- og turistformål.
9. Innspill 44/497, 176 og 171, Ryfylkevegen 953, Fjelltunvegen 24 og 26, Fremtidig næringsvirksomhet.
10. Innspill 44/475, Nedre Fjelde, Fremtidig naustbebyggelse.
11. Innspill 67/2, Døvik, Fremtidig naustbebyggelse.
12. Innspill 56/12 m.fl., Området driftet av Stiftelsen Preikestolen (Gjelder eksisterende (Hovedstien) og fremtidig sti (Hestestien) til Preikestolen).
13. Innspill 56/12 m.fl., Ny samleveg, Innfallsport Preikestolområdet.
14. Innspill 11/4, Kjølervik, Fremtidig boligbebyggelse.
15. 44/1, 44/7, 44/102 og 44/553, Nedre Fjelde, Eksisterende boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og næringsvirksomhet.
16. Innspill 44/918, 301 og 302, Øvre Fjelde, Fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting og LNF (Administrativ innsigelse).
17. Innspill 107/7 m.fl., Skeivik, Fremtidig småbåtanlegg og justert næringsvirksomhet i samsvar med vedlegg 5. Se også vedtakspunkt A-1.4.

18. Innspill akvakultur Kalhag sør (VK).
19. Innspill akvakultur Heng øst (VK1).
20. Innspill akvakultur Solbakk (AKV2 og VK2).
21. Bestemmelse § 2.4, bokstav I, Uteoppholdsareal og barn og unges interesser.
22. Bestemmelse § 3.4 Naustområder. Se vedtakspunkt A-9.15
23. Bestemmelse § 6.8 Gardsvindmøller.
24. Manglende planvask

25. Utgå

26. Innspill 16/48 og 15/1 Ugeli boligbebyggelse
27. Innspill 63/243, Idse, fritidsbebyggelse
28. §2.2 i bestemmelsene
29. §3.1 KBA3
30. §2.5 i bestemmelsene

Opprettholde § 2.5 - Retningslinjer for avkjørsel og parkering av biler og sykler

31. Utgå

32. 42/24, Tveitavikvegen 1.
33. Innspill 14/15 m.fl.
34. Meklingspunkt:

"Strand kommune vil akseptere forslag til løsning vedrørende spesifikasjon av sentrumsformål i tråd med forslag til ny bestemmelse § 3.1, bokstav a, jfr. tekst nedenfor, så fremt kommunen får aksept for snarlig oppstart av områdeplanen for Jørpeland sentrum, og at ikke en nylig vedtatt KPA innebærer at statlige og regionale myndigheter anser arealbruken for Jørpeland sentrum som endelig avklart».

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
- SF14: Bolig/forretning/kontor

Listen over tillatte formål innenfor SF1 – SF14 er uttømmende.

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

C. Ordfører gis fullmakt, sammen med utvalgsleder i forvaltningsutvalget, til å mekle om innsigelsene i pkt. B. Kommunedirektør avgjør hvem som skal møte fra administrasjonen.

Før realitetsbehandling av saken ble habiliteter i saken behandlet.

Bjørn Sølve Barka (Krf) er vara representant til Stiftelsen Preikestolen. Han blir derfor rammet av forvaltningslovens § 6, 1. ledd, bokstav e, at en offentlig tjenestemann er inhabil til å treffe avgjørelse i en forvaltningssak når han er medlem av styret for en stiftelse som er part i saken.

Votering:

Bjørn Sølve Barka (Krf) ble enstemmig votert inhabil i saken som omhandler Preikestolområdet.

Inn som vara for Bjørn Sølve Barka (Krf) kom Sigurd Norland (Krf)

I forhold til Stålverksområdet, er både Bjørn Sølve Barka (Krf) og Irene Heng Lauvsnes (H) venner med deleier i området.

Kommunedirektørens vurdering:

Utgangspunktet må være inhabilitet når arealinnspillene har klar kopling til omgangsvener/personer representantene har jevnlig kontakt med. Barka og Lauvsnes har selv i tidligere redegjørelser vist til sosiale treff, reiser osv. sammen med den aktuelle grunneieren. Det er derfor kommunedirektørens anbefaling at Barka og Lauvsnes å anse som inhabil.

Votering:

Bjørn Sølve Barka (Krf) og Irene Heng Lauvsnes (H) ble **begge votert inhabil i saken** som omhandler 9.17. Vedtak for næringsdel stålverksområdet (bestemmelse og plankart).

I den konkrete behandlingen av denne saken deltok følgende vara:

Inn som vara for Bjørn Sølve Barka (Krf) kom Sigurd Norland (Krf)
Inn som vara for Iren Heng Lauvsnes (H) kom Sveinung Langvik (H)

Votering:

Alternativt forslag fremsatt av Morten Næss (H) fikk 17 stemmer og **ble vedtatt**.

Alternativt forslag fremsatt av Anne Kristine Sirnes (Ap) fikk 4 stemmer

Alternativt forslag fremsatt av Tony Veland (INP) fikk 3 stemmer

Alternativt forslag fremsatt av Alf Henning Heggheim (Sp) fikk 3 stemmer

Alternativt forslag fremsatt av Bjørn Ove Hersdal (Rødt) fikk 2 stemmer (Rødt og Sv)

KOM - vedtak:

Til plankartet:

1. Kommunedirektørens forslag til justeringer for følgende juridiske grenser, planformål og hensynssone i tråd med vedlegg 5:

1.1 Juridisk linje "Langsiktig grense landbruk/utvikling" på Jørpeland endres i samsvar med rød markering i vedlegg 5. "Langsiktig grense landbruk/utvikling" på Tau endres i samsvar med rød markering i vedlegg 20

1.2 Juridiske linjer "Strandlinje sjø" og "Markagrense" (langsiktig grense) i Nordmarka videreføres fra gjeldende KPA Strand fra 2012, med unntak av i LNF- områdene der "Strandlinje sjø" utgår.

1.3 Innspill 27/1 og 10, Holane, Råstoffutvinning. Råstoffutvinning på 27/10 reduseres i samsvar med avgrensning vist med blå skravur langs Regnåna.

1.4 Innspill 107/7 m.fl., Skeivik, fritids- og turistformål og veg tas ut og tilbakeføres til LNF. Næringsområde sør øst for rød strek endres til LNF, endres i samsvar med vedlegg 5

1.5 Faresone flom (H310) oppdateres i tråd med NVE sitt aktsomhetskart for flom datert juni 2025, med unntak av Jørpeland der faresonekartlegging for flom fra 2024 fortsatt skal gjelde.

1.6 Faresone jord- og flomskred (H310) oppdateres i tråd med NVE sitt aktsomhetskart for jord- og flomskred datert 16.10.2025.

1.7 Hensynssone friluftsliv (H 530) i Tjøstheimlia reduseres av hensyn til produktiv skog.

1.8 Løpenummer og endring av formål i sentrumsområdene på Jørpeland og Tau i samsvar med vedlegg 5.

2. Innspill 13/97 Amdal, LNF spredt boligbebyggelse - Utgår og tilbakeføres til LNF, samt tilhørende bestemmelse § 6.13 tas ut

3. Utgår

4. Utgår

5. Eksisterende akvakultur Sør-Hidle tas ut av planen som kompensasjon for innspill fremtidig akvakultur Solbakk (AKV2 og VK2). Se også vedtakspunkt B-20.

6. Eksisterende akvakultur i Bueviga (5), Grønavigneset (6), Laksanaset (7), Indre Kjøllevigneset (9), Sør-Hidle (10), Skeivik (12), Lerangsvågen (19), Lysefjord nord for bro (21) og Lysefjord nordøst for Hamn (22) tas ut av planen i samsvar med "Alternativ kommuneplan" i rapport «Vurdering av akvakultur etter vannforskriften § 12 i arbeidet med kommuneplanens arealdel», av IKM Acona (lokalitetene er vist i figur 9 i rapporten og i vedlegg 17 i denne saken).

7. Avgrensningene for boliger i LNF som anses som LNF spredt boligbebyggelse, markert med grønn strek i vedlegg 16 og opplistet i vedlegg 1 til bestemmelsene i vedlegg 4, innarbeides som bestemmelsesområder (#15) i plankartet.

8. 57/2 m.fl., «Ulvaskog naturreservat» legges inn som båndleggingssone (H 720) etter naturvernloven. Hensynssone friluftsliv justeres utenfor «Ulvaskog naturreservat», og hensynssone friluftsliv nord og vest for naturreservatet utgår.

8.1 Innspill 42/24, Tveitavikvegen 1. Del av eiendommen markert med grønn ring endres til fremtidig boligbebyggelse i samsvar med kartutsnitt nedenfor. Endringen sees i sammenheng med sak 018/26 og 059/25 i forvaltningsutvalget.



Kart: Tveitavikvegen 1.

Til bestemmelsene:

9. Planens juridiske bestemmelser og retningslinjer datert 16.01.2026, jf. vedlegg 4, med følgende endringer:

9.1 Følgende bestemmelse utgår fra § 1.1: "For boligtau 4-10 boenheter i utkantene kan det åpnes for avvik fra kravet om reguleringsplan".

9.2 Følgende justering til §§2.2 og 2.2, bokstav a

§ 2.2 Bestemmelser om tetthetskrav

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

a. For områder nærmere enn 350 meter fra areal avsatt til sentrumsformål i Jørpeland og Tau sentrum, skal arealutnyttelsen ligge innenfor intervallet 70 – 200 % BRA. Ved særlig behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg, kan lavere utnyttelse vurderes.

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

9.5 Følgende justering til § 3.1, bokstav b, andre setning: "Med plasskrevende varer menes varegruppene som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, i tråd med arealstrategien for området."

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

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».

9.8 Følgende ny bestemmelse tilføyes som § 7.7 "Akvakultur Kalhag sør (AKV1). Tiltak nærmere enn 50m fra hvit sektor forutsetter omskjærming av Tingholmen lykt."

9.9 Vedlegg 1 til bestemmelsene, med oversikt over godkjente boliger i LNF, endres i samsvar med vedlegg 4.

9.10 Bestemmelse § 6.9 Bestemmelser om boligbebyggelse på eksisterende lovlig fradelte boligeiendommer i LNF-områdene knyttes til nytt bestemmelsesområde #15 i plankartet.

9.11 § 1.5 Vann og kantsone langs vassdrag

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

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.

Hensynsone landskap slettes.

9.12 Presisering av bestemmelsen i § 8.3 g, til hensynssone bevaring av naturmiljø (H 560), med nødvendig forbehold relatert til landbruk og lovhenvvisning 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.

9.13 Presisering av retningslinjen i § 8.3 h, hensynssone friluftsliv (H 530), med innarbeidelse av lovhenvisning i 2. setningen for å unngå enhver tvil om hva som anses som landbrukstiltak etter pbl.; "I områdene skal arbeider og tiltak jf. pbl. §§ 20- 1 - 20-5, ikke tillates, med unntak for områder avsatt til fritidsbebyggelse, samt nødvendige landbrukstiltak i LNF, jf. pbl. § 11-7, 2. ledd, nr. 5.

9.14 Brann- og redningsstasjon

Alternativt forslag til vedtak til plassering av ny brann- og redningsstasjon: "Det jobbes videre med Torghestomt-alternativet, gnr./bnr. 48/403, ved etablering av ny brann- og redningsstasjon.", jf. kommunedirektørens innstilling i KOM-sak 05/25, "Brannstasjon Jørpeland"

9.15 § 3.4 Naustområder Bestemmelser:

Følgende bestemmelser erstatter bokstav 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.

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

§ 6.5 Alternativ bruk av ledige driftsbygninger

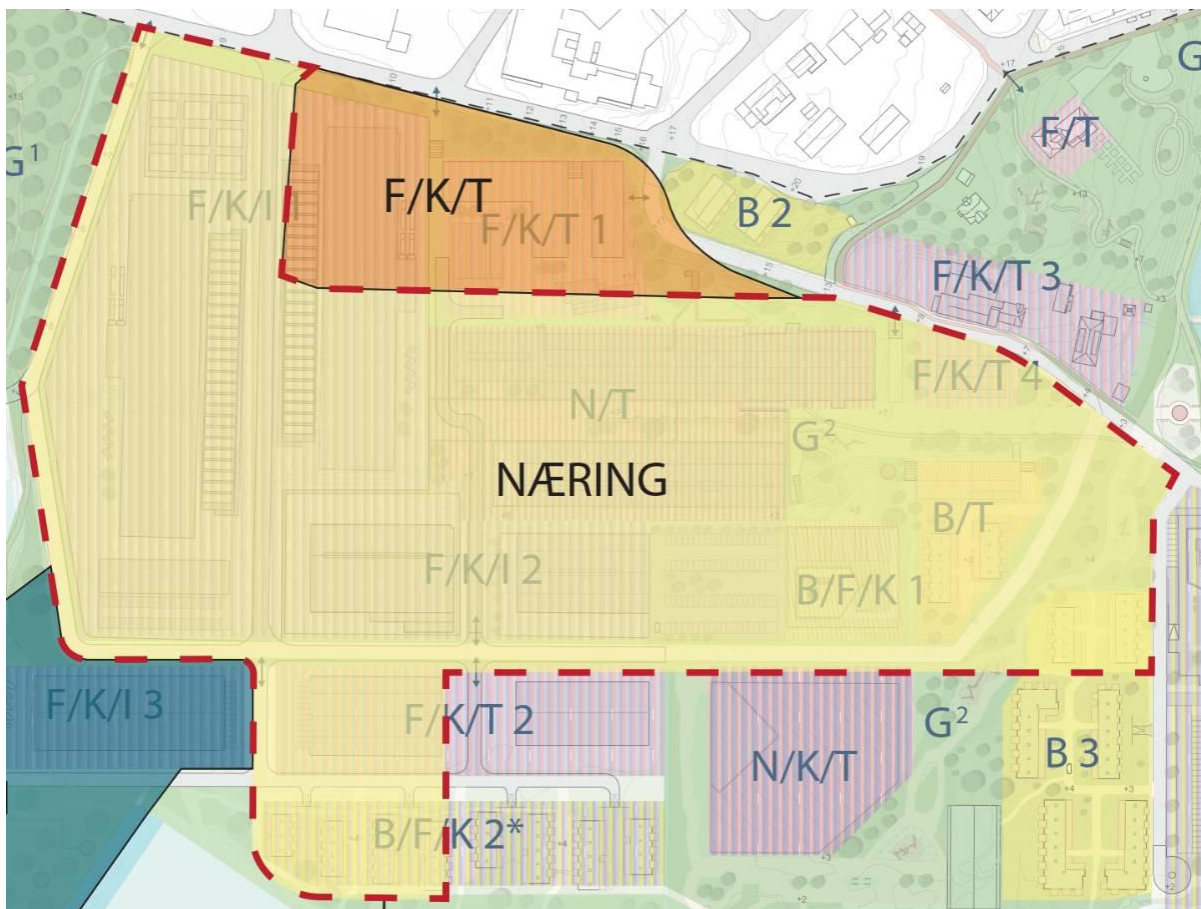
Retningslinjen skal gi supplerende føringer til kommunens vurdering ved søknad om bruksendring av eksisterende driftsbygninger i LNF-områder.

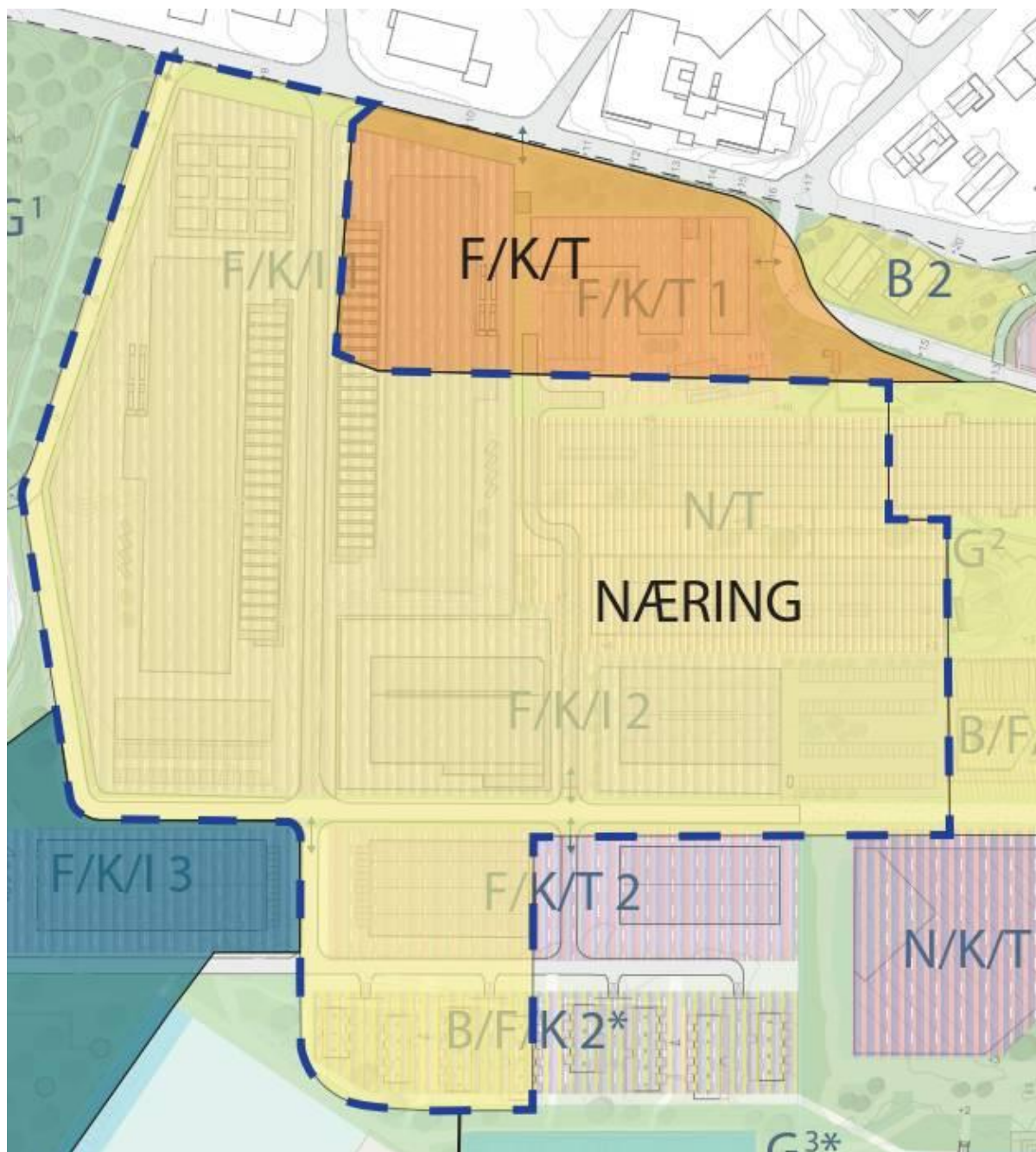
- Bruk av eksisterende driftsbygninger til annet enn landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet kan tillates, forutsatt at tiltaket ikke vesentlig svekker landbruksinteressene i området. Hensynet til pågående og framtidig landbruksdrift skal inngå som et sentralt, men ikke avgjørende, vurderingstema.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

9.17. Vedtak for næringsdel stålverksområdet (bestemmelse og plankart):

- Areal vist med gul farge innenfor område med rød stipling gis formål «Næringsbebyggelse».
- Areal innenfor rød stipling tas ut av hensynssone 810 (810 inneholder hele område for vedtatt arealstrategi)

- Areal vist med gul farge innenfor rød stipling tas med i en ny hensynssone med følgende bestemmelse:
 - Innenfor hensynssone settes det i kommuneplan ingen avgrensning av de ulike underformål for *Næringsbebyggelse* angitt i kart- og planforskrift fra 1.7.2025.
 - Det stilles krav til detaljregulering før utbygging i området. Mindre delfelt i hensynsonen kan detaljreguleres forutsatt at arealformål samsvarer med arealbruk vist i vedtatt arealstrategi for området. Valg av ulike underformål for næringsbebyggelse gjøres i detaljregulering.
- Areal i detaljregulering (planid 1130201907) for Grøtnes tas med i en ny hensynssone med tekst:
 - Innenfor hensynssone gjelder plan 1130201907 med ikrafttredelse 28.04.2021 foran kommuneplan.
- Areal innenfor område merket med blå stipling tas ikke med i kommende revisjon av områdeplan for sentrum.





Vedtak for «øvre del» av stålverksområdet:

- Areal vist med oransje farge navngitt som «F/K/T» gis formål Forretning, Kontor, Tjenesteyting. Næringsbebyggelse tillates på nivå/etasjer under kotehøyde for kryss Stålverksvegen og Nedre Barkvedvegen
- Areal vist med oransje farge tas ut av hensynssone 810 (810 inneholder hele område for vedtatt arealstrategi)
- Areal vist med oransje farge tas ikke med i kommende revisjon av områdeplan for sentrum.



B. Strand kommune anmoder om mekling på følgende innsigelser:

1. Utgår.

2. Innspill 12/5, Vatland, Fremtidig boligbebyggelse.
3. Innspill 13/3 m.fl., Alsvik, Fremtidig boligbebyggelse.
4. Innspill 31/29, 31, 38 og 54, Myrane, Fremtidig boligbebyggelse.
5. Innspill 45/6, Øvre Fjelde, Fremtidig boligbebyggelse.
6. Innspill 21/3, Heggheimsfjellet, Fremtidig fritids- og turistformål.
7. Innspill 25/14, Vatne, Fremtidig fritids- og turistformål.-
8. Innspill 32/5 Strandalia, Fremtidig fritids- og turistformål.
9. Innspill 44/497, 176 og 171, Ryfylkevegen 953, Fjelltunvegen 24 og 26, Fremtidig næringsvirksomhet.
10. Innspill 44/475, Nedre Fjelde, Fremtidig naustbebyggelse.
11. Innspill 67/2, Døvik, Fremtidig naustbebyggelse.
12. Innspill 56/12 m.fl., Området driftet av Stiftelsen Preikestolen (Gjelder eksisterende (Hovedstien) og fremtidig sti (Hestestien) til Preikestolen).
13. Innspill 56/12 m.fl., Ny samleveg, Innfallsport Preikestolområdet.
14. Innspill 11/4, Kjølervik, Fremtidig boligbebyggelse.
15. 44/1, 44/7, 44/102 og 44/553, Nedre Fjelde, Eksisterende boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og næringsvirksomhet.
16. Innspill 44/918, 301 og 302, Øvre Fjelde, Fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting og LNF (Administrativ innsigelse).
17. Innspill 107/7 m.fl., Skeivik, Fremtidig småbåtanlegg og justert næringsvirksomhet i samsvar med vedlegg 5. Se også vedtakspunkt A-1.4.

- 18. Innspill akvakultur Kalhag sør (VK).
- 19. Innspill akvakultur Heng øst (VK1).
- 20. Innspill akvakultur Solbakk (AKV2 og VK2).
- 21. Bestemmelse § 2.4, bokstav I, Uteoppholdsareal og barn og unges interesser.
- 22. Bestemmelse § 3.4 Naustområder. Se vedtakspunkt A-9.15
- 23. Bestemmelse § 6.8 Gardsvindmøller.
- 24. Manglende planvask

25. Utgå

- 26. Innspill 16/48 og 15/1 Ugeli boligbebyggelse
- 27. Innspill 63/243, Idse, fritidsbebyggelse
- 28. §2.2 i bestemmelsene
- 29. §3.1 KBA3
- 30. §2.5 i bestemmelsene

Opprettholde § 2.5 - Retningslinjer for avkjørsel og parkering av biler og sykler

31. Utgå

- 32. 42/24, Tveitavikvegen 1.
- 33. Innspill 14/15 m.fl.
- 34. Meklingspunkt:

"Strand kommune vil akseptere forslag til løsning vedrørende spesifikasjon av sentrumsformål i tråd med forslag til ny bestemmelse § 3.1, bokstav a, jfr. tekst nedenfor, så fremt kommunen får aksept for snarlig oppstart av områdeplanen for Jørpeland sentrum, og at ikke en nylig vedtatt KPA innebærer at statlige og regionale myndigheter anser arealbruken for Jørpeland sentrum som endelig avklart».

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
- SF14: 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.

C. Ordfører gis fullmakt, sammen med utvalgsleder i forvaltningsutvalget, til å mekle om innsigelsene i pkt. B. Kommunedirektør avgjør hvem som skal møte fra administrasjonen.

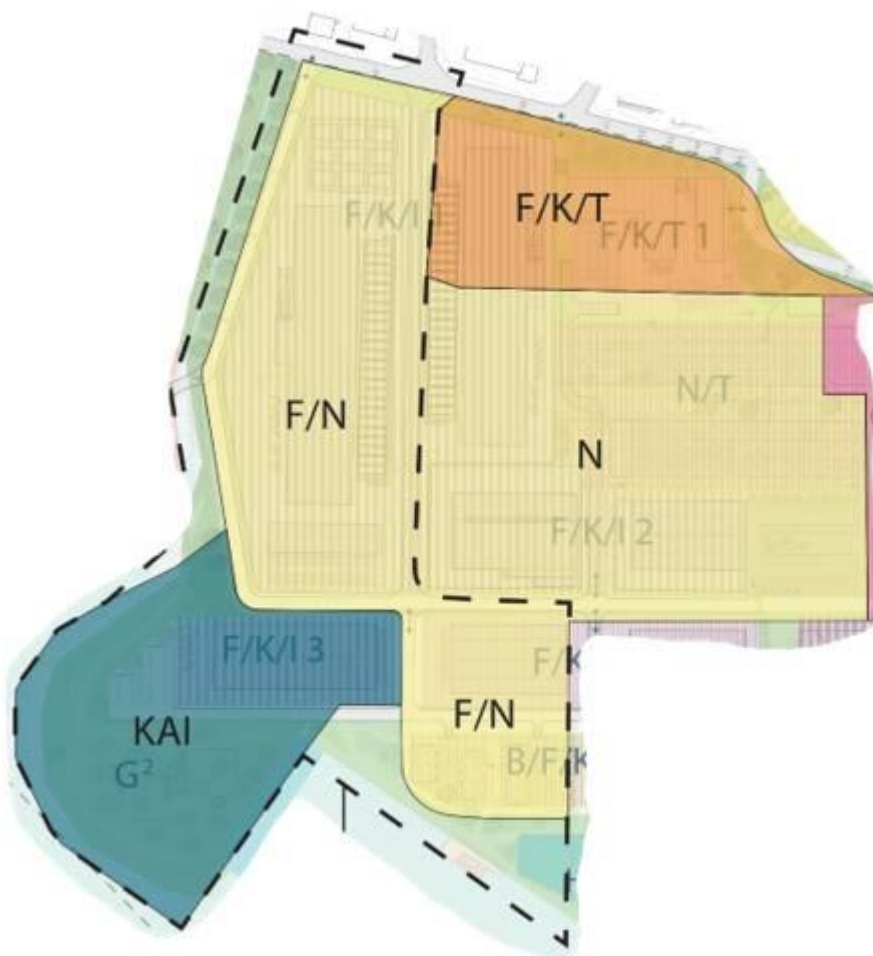
Kommunestyret - 049/26

KOM - behandling

Tilleggsforslag, foreslått av Morten Næss, Høyre

9.17. Vedtak for næringsdel Stålverksområdet:

- Areal vist med gul farge gis formål F/N og N (Forretning og Næringsbebyggelse)
- Areal vist med gul og oransje farge medtas ikke i kommende revisjon av områdeplan for sentrum.



Før realitetsbehandling av saken, ønsket Irene Heng Lauvsnes (H) og Bjørn Sølve Barka (Krf) å få sin habilitet vurdert, da de er venner med eier, og har tidligere i saksbehandlingen blitt vurdert som inhabile.

Votering:

Heng Lauvsnes (H) og Bjørn Sølve Barka (Krf) ble begge enstemmig votert inhabile i saken.

Inn som vara for Heng Lauvsnes (H) tiltrådte Vidar Wollum (H)

Inn som vara for Bjørn Sølve Barka (Krf) tiltrådte Birgit Voll Tungland (Krf)

Votering:

Endringsforslag fremsatt av Morten Næss (H) ble **enstemmig vedtatt**.

KOM - vedtak:

Til plankartet:

1. Kommunedirektørens forslag til justeringer for følgende juridiske grenser, planformål og hensynssone i tråd med vedlegg 5:

1.1 Juridisk linje "Langsiktig grense landbruk/utvikling" på Jørpeland endres i samsvar med rød markering i vedlegg 5. "Langsiktig grense landbruk/utvikling" på Tau endres i samsvar med rød markering i vedlegg 20

1.2 Juridiske linjer "Strandlinje sjø" og "Markagrense" (langsiktig grense) i Nordmarka videreføres fra gjeldende KPA Strand fra 2012, med unntak av i LNF- områdene der "Strandlinje sjø" utgår.

1.3 Innspill 27/1 og 10, Holane, Råstoffutvinning. Råstoffutvinning på 27/10 reduseres i samsvar med avgrensning vist med blå skravur langs Regnåna.

1.4 Innspill 107/7 m.fl., Skeivik, fritids- og turistformål og veg tas ut og tilbakeføres til LNF. Næringsområde sør øst for rød strek endres til LNF, endres i samsvar med vedlegg 5

1.5 Faresone flom (H310) oppdateres i tråd med NVE sitt aktsomhetskart for flom datert juni 2025, med unntak av Jørpeland der faresonekartlegging for flom fra 2024 fortsatt skal gjelde.

1.6 Faresone jord- og flomskred (H310) oppdateres i tråd med NVE sitt aktsomhetskart for jord- og flomskred datert 16.10.2025.

1.7 Hensynssone friluftsliv (H 530) i Tjøstheimlia reduseres av hensyn til produktiv skog.

1.8 Løpenummer og endring av formål i sentrumsområdene på Jørpeland og Tau i samsvar med vedlegg 5.

2. Innspill 13/97 Amdal, LNF spredt boligbebyggelse - Utgår og tilbakeføres til LNF, samt tilhørende bestemmelse § 6.13 tas ut

3. Utgår

4. Utgår

5. Eksisterende akvakultur Sør-Hidle tas ut av planen som kompensasjon for innspill fremtidig akvakultur Solbakk (AKV2 og VK2). Se også vedtakspunkt B-20.

6. Eksisterende akvakultur i Bueviga (5), Grønavigneset (6), Laksaneset (7), Indre Kjøllevigneset (9), Sør-Hidle (10), Skeivik (12), Lerangsvågen (19), Lysefjord nord for bro (21) og Lysefjord nordøst for Hamn (22) tas ut av planen i samsvar med "Alternativ kommuneplan" i rapport «Vurdering av akvakultur etter vannforskriften § 12 i arbeidet med kommuneplanens arealdel», av IKM Acona (lokalitetene er vist i figur 9 i rapporten og i vedlegg 17 i denne saken).

7. Avgrensningene for boliger i LNF som anses som LNF spredt boligbebyggelse, markert med grønn strek i vedlegg 16 og opplistet i vedlegg 1 til bestemmelsene i vedlegg 4, innarbeides som bestemmelsesområder (#15) i plankartet.

8. 57/2 m.fl., «Ulvaskog naturreservat» legges inn som båndleggingssone (H 720) etter naturvernloven. Hensynssone friluftsliv justeres utenfor «Ulvaskog naturreservat», og hensynssone friluftsliv nord og vest for naturreservatet utgår.

8.1 Innspill 42/24, Tveitavikvegen 1. Del av eiendommen markert med grønn ring endres til fremtidig boligbebyggelse i samsvar med kartutsnitt nedenfor. Endringen sees i sammenheng med sak 018/26 og 059/25 i forvaltningsutvalget.



Kart: Tveitavikvegen 1.

Til bestemmelsene:

9. Planens juridiske bestemmelser og retningslinjer datert 16.01.2026, jf. vedlegg 4, med følgende endringer:

9.1 Følgende bestemmelse utgår fra § 1.1: “For boligtun 4-10 boenheter i utkantene kan det åpnes for avvik fra kravet om reguleringsplan”.

9.2 Følgende justering til §§2.2 og 2.2, bokstav a

§ 2.2 Bestemmelser om tetthetskrav

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

a. For områder nærmere enn 350 meter fra areal avsatt til sentrumsformål i Jørpeland og Tau sentrum, skal arealutnyttelsen ligge innenfor intervallet 70 – 200 % BRA. Ved særlig behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg, kan lavere utnyttelse vurderes.

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

9.5 Følgende justering til § 3.1, bokstav b, andre setning: “Med plasskrevende varer menes varegruppene som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, i tråd med arealstrategien for området.”

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

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».

9.8 Følgende ny bestemmelse tilføyes som § 7.7 "Akvakultur Kalhag sør (AKV1). Tiltak nærmere enn 50m fra hvit sektor forutsetter omskjærming av Tingholmen lykt."

9.9 Vedlegg 1 til bestemmelsene, med oversikt over godkjente boliger i LNF, endres i samsvar med vedlegg 4.

9.10 Bestemmelse § 6.9 Bestemmelser om boligbebyggelse på eksisterende lovlig fradelte boligeiendommer i LNF-områdene knyttes til nytt bestemmelsesområde #15 i plankartet.

9.11 § 1.5 Vann og kantsone langs vassdrag

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

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.

Hensynsone landskap slettes.

9.12 Presisering av bestemmelsen i § 8.3 g, til hensynssone bevaring av naturmiljø (H 560), med nødvendig forbehold relatert til landbruk og lovhenvvisning 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.

9.13 Presisering av retningslinjen i § 8.3 h, hensynssone friluftsliv (H 530), med innarbeidelse av lovhenvvisning i 2. setningen for å unngå enhver tvil om hva som anses som landbrukstiltak etter pbl.; "I områdene skal arbeider og tiltak jf. pbl. §§ 20- 1 - 20-5, ikke tillates, med unntak for områder avsatt til fritidsbebyggelse, samt nødvendige landbrukstiltak i LNF, jf. pbl. § 11-7, 2. ledd, nr. 5.

9.14 Brann- og redningsstasjon

Alternativt forslag til vedtak til plassering av ny brann- og redningsstasjon: "Det jobbes videre med Torghustomt-alternativet, gnr./bnr. 48/403, ved etablering av ny brann- og redningsstasjon.", jf. kommunedirektørens innstilling i KOM-sak 05/25, "Brannstasjon Jørpeland"

9.15 § 3.4 Naustområder Bestemmelser:

Følgende bestemmelser erstatter bokstav 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.

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

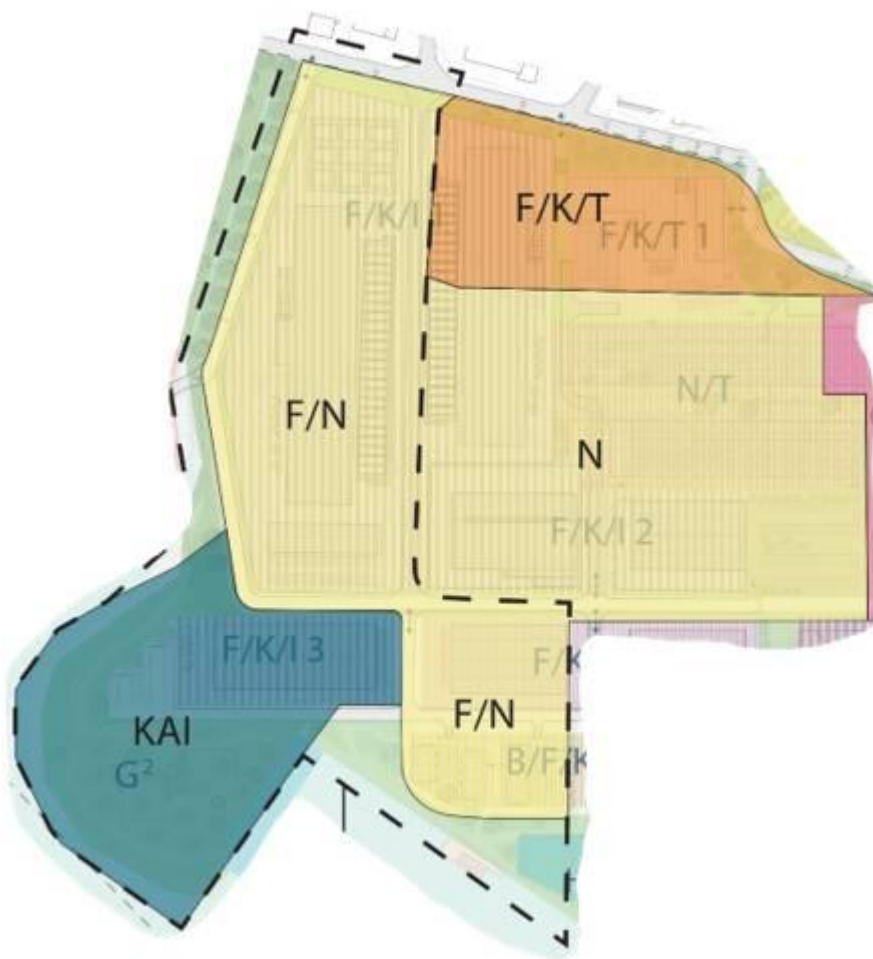
§ 6.5 Alternativ bruk av ledige driftsbygninger

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

9.17. Vedtak for næringsdel stålverksområdet:

- Areal vist med gul farge gis formål F/N og N (Forretning og Næringsbebyggelse)
- Areal vist med gul og oransje farge medtas ikke i kommende revisjon av områdeplan for sentrum.



B. Strand kommune anmoder om mekling på følgende innsigelser:

1. Utgår.

2. Innspill 12/5, Vatland, Fremtidig boligbebyggelse.
3. Innspill 13/3 m.fl., Alsvik, Fremtidig boligbebyggelse.
4. Innspill 31/29, 31, 38 og 54, Myrane, Fremtidig boligbebyggelse.
5. Innspill 45/6, Øvre Fjelde, Fremtidig boligbebyggelse.
6. Innspill 21/3, Heggheimsfjellet, Fremtidig fritids- og turistformål.
7. Innspill 25/14, Vatne, Fremtidig fritids- og turistformål.-
8. Innspill 32/5 Strandalia, Fremtidig fritids- og turistformål.
9. Innspill 44/497, 176 og 171, Ryfylkevegen 953, Fjelltunvegen 24 og 26, Fremtidig næringsvirksomhet.
10. Innspill 44/475, Nedre Fjelde, Fremtidig naustbebyggelse.
11. Innspill 67/2, Døvik, Fremtidig naustbebyggelse.

12. Innspill 56/12 m.fl., Området driftet av Stiftelsen Preikestolen (Gjelder eksisterende (Hovedstien) og fremtidig sti (Hestetien) til Preikestolen).
13. Innspill 56/12 m.fl., Ny samleveg, Innfallsport Preikestolområdet.
14. Innspill 11/4, Kjølevik, Fremtidig boligbebyggelse.
15. 44/1, 44/7, 44/102 og 44/553, Nedre Fjelde, Eksisterende boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og næringsvirksomhet.
16. Innspill 44/918, 301 og 302, Øvre Fjelde, Fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting og LNF (Administrativ innsigelse).
17. Innspill 107/7 m.fl., Skeivik, Fremtidig småbåtanlegg og justert næringsvirksomhet i samsvar med vedlegg 5. Se også vedtakspunkt A-1.4.
18. Innspill akvakultur Kalhag sør (VK).
19. Innspill akvakultur Heng øst (VK1).
20. Innspill akvakultur Solbakk (AKV2 og VK2).
21. Bestemmelse § 2.4, bokstav I, Uteoppholdsareal og barn og unges interesser.
22. Bestemmelse § 3.4 Naustområder. Se vedtakspunkt A-9.15
23. Bestemmelse § 6.8 Gardsvindmøller.
24. Manglende planvask
25. **Utgår**
26. Innspill 16/48 og 15/1 Ugeli boligbebyggelse
27. Innspill 63/243, Idse, fritidsbebyggelse
28. §2.2 i bestemmelsene
29. §3.1 KBA3
30. §2.5 i bestemmelsene
- Opprettholde § 2.5 - Retningslinjer for avkjørsel og parkering av biler og sykler
31. **Utgår**
32. 42/24, Tveitavikvegen 1.
33. Innspill 14/15 m.fl.
34. Meklingspunkt:

”Strand kommune vil akseptere forslag til løsning vedrørende spesifikasjon av sentrumsformål i tråd med forslag til ny bestemmelse § 3.1, bokstav a, jfr. tekst nedenfor, så fremt kommunen får aksept for snarlig oppstart av områdeplanen for Jørpeland sentrum, og at ikke en nylig vedtatt KPA innebærer at statlige og regionale myndigheter anser arealbruken for Jørpeland sentrum som endelig avklart».
- 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
- SF14: 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.

C. Ordfører gis fullmakt, sammen med utvalgsleder i forvaltningsutvalget, til å mekle om innsigelsene i pkt. B. Kommunedirektør avgjør hvem som skal møte fra administrasjonen.

Vedlegg:

- 01 Leseveiledning - Hvordan lese saken
- 02 Planbeskrivelse kommuneplanens arealdel 2026 - 2038
- 03 Plankart inkl. alle hensynssoner_1_35000
- 04 Planens juridiske bestemmelser og retningslinjer
- 05 Kommunedirektørens forslag til justeringer i plankartet
- 06 Tabell 1 - Oversikt over innsigelser kommunestyret tok til mekling, jf. KOM-sak 02_25 den 29.04.2025
- 07 Tabell 2 - Kommunedirektørens anbefaling til øvrige innsigelser utestående etter 2. gangshøring
- 08 Høringsinnspill - del 1
- 09 Høringsinnspill - del 2
- 10 Høringsinnspill - del 3

- 11 Merknadshefte
- 12 Rapport - Vurdering av akvakultur etter vassforskrifta § 12 - IKM Acona 2025 + Teknisk notat
- 13 KU og ROS - Kommunedirektørens forslag til arealendringer
- 14 KU og ROS - Eksterne innspill, diverse formål
- 15 KU og ROS - Akvakultur
- 16 Konsekvensvurdering av godkjente boliger i LNF_versjon 16.01.2025
- 17 Oversikt over endringer som har vært på 2. gangshøring og offentlig ettersyn
- 18 Referat fra drøftingsmøter med Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune og befaring + tilbakemeldinger
- 19 Brannstasjon Strand kommune 09.01.2026_RBR
- 20 Langsiktig grense landbruk_ utvikling_Tau
- 21 Tilleggsnotat arealinnspill 44_613 Klungholmen

Bakgrunn for saken

Kommuneplanen er kommunenes overordnede styringsverktøy og består av samfunnsdelen og arealdelen. Samfunnsdelen angir overordnede samfunns mål og strategier for hvordan kommunen kan bidra til å nå FN's bærekraftsmål og ivareta nasjonale og regionale føringer. Arealdelen fastsetter hvordan kommunen skal utvikle arealene for å nå samfunnsmålene. Handlings- og økonomiplanen er kommuneplanens handlingsdel der ønskede satsinger prioriteres og sikres økonomisk gjennomførbarhet.

Kommunestyret 2. gangsbehandlet forslag til ny kommuneplanens arealdel (KPA) i sak 02/25, den 29.04.2025. KPA var utlagt til ny 2. gangshøring og offentlig ettersyn, fra 01. september til 15. oktober 2025, for endringer i plankart og bestemmelser som tidligere ikke har vært hørt. Forslag til kommuneplanens arealdel som gjaldt akvakultur og boliger i LNF, lå ute til ny 2. gangshøring og offentlig ettersyn fra 24. oktober til 5. desember 2025. Tilsammen har 32 arealendringer + 26 områder for planvask fra utbyggingsformål til LNF, 36 endringer i bestemmelsene og 10 kunnskapsgrunnlag vært på ny 2. gangshøring og offentlig ettersyn høsten 2025. Oversikt over hvilke arealendringer, hvilke endringer i bestemmelsene og kunnskapsgrunnlag som var på ny 2. gangshøring og offentlig ettersyn, fremgår av vedlegg 17. Kommunen har mottatt høringsuttalelser til endringsforslagene, se kapittel "*Innkomne uttalelser*".

Statsforvalteren har i møte presisert at Strand kommune har et viktig samfunnsansvar som planmyndighet, og må ta sin del av ansvaret for å følge opp de føringene og rammene som er gitt for å nå felles samfunns mål. Det forventes at kommunen imøtekommer mange av innsigelsene for at kommuneplanen skal kunne vedtas. Kommunedirektøren har hatt mye dialog med statlige og regionale myndigheter for å utforske handlingsrommet og finne løsninger på innsigelsene.

Vedlagt følger kommunedirektørens forslag til kommuneplanens arealdel for perioden 2026 – 2038 (oppdaterte årstall) med tilhørende vedlegg. Innkomne innspill fra høringen er vurdert og innarbeidet der det er funnet hensiktsmessig. Innholdet i planforslaget blir nærmere presentert videre i saken.

Veien videre

I denne saken skal kommunestyret ta stilling til kommunedirektørens forslag til vedtak, og vedta hvilke endringer som skal utgjøre forslag til ny arealdel, og avklare hvilke deler av planen som skal tas til mekling. Kommunedirektørens forslag til vedtak er basert på

høringsinnspill og innsigelser mottatt ved 2. gangshøring og offentlig ettersyn.

Dersom kommunestyrets vedtak medfører arealendringer som ikke har vært lagt ut til høring og offentlig ettersyn så langt i prosessen, legges disse arealendringene av planforslaget ut til ny høring og offentlig ettersyn, med seks ukers høringsfrist, i tråd med Plan og bygningslovens § 11-14. Dersom kommunestyret ønsker å endre formål for andre arealer enn det som er lagt til grunn i høringsforslaget, må det gjennomføres konsekvensutredninger og risiko- og sårbarhetsanalyser for disse arealendringene, før arealendringen kan legges ut til ny høring og offentlig ettersyn. Dette vil påvirke fremdriften frem mot endelig vedtak av planen. Dersom det må gjøres vesentlige endringer i planforslaget basert på ytterligere nye høringsuttalelser, kan det bli nødvendig med ny tilleggshøring før planen sluttbehandles og vedtas av kommunestyret. Kommunedirektøren har i denne saken foreslått endringer i planen, både i plankartet og i planbestemmelsene, basert på høringsinnspill, innsigelser og faglige råd. Det anses imidlertid ikke nødvendig med ny høring basert på det fremlagte planforslaget med kommunedirektørens anbefaling.

De innsigelsene kommunestyret velger å ta til mekling, vil det bli meklet om våren 2026. Statsforvalteren, Bent Høie, er mekler i alle innsigelsessaker. Dette gjelder både innsigelser som er fremmet av Fiskeridirektoratet, Rogaland fylkeskommune, Statsforvalteren, eller andre nasjonale- eller regionale myndigheter. Selv om det kan oppfattes som han på denne måten har en slags dobbeltrolle i forhold til innsigelsene fremmet fra hans eget embete, oppstår det av den grunn likevel ikke noen habilitetsutfordringer i forvaltningslovens forstand.

Endelig vedtak gjennom sluttbehandling av planen i kommunestyret forutsetter at alle innsigelser er trukket eller avklart gjennom mekling. Dersom de eventuelle gjenstående innsigelsene knytter seg til klart avgrensede deler av planen, kan kommunestyret likevel vedta at de øvrige delene av kommuneplanens arealdel skal ha rettsvirkning, jf. pbl. § 11-16, 1. ledd. Kommunestyrets endelige vedtak om kommuneplan kan ikke påklages. Det kan være realistisk med sluttbehandling i kommunestyret før sommeren 2026, men det forutsetter som nevnt at alle innsigelser er trukket eller avklart gjennom mekling.

Dersom enighet ikke oppnås gjennom mekling, treffer kommunen planvedtak og sender planen og innsigelsen(e), med meklerens tilråding, til Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) for endelig avgjørelse. Kommunen sender først saken til Statsforvalteren som deretter har ansvar for den endelige oversendelsen til departementet, jf. Rundskriv H-2/14 av 17.02.2014, punkt 3.1 og 3.2. Departementet avgjør om innsigelsen skal tas til følge og planen endres, jf. pbl. § 5-6, 1. ledd. Departementet kan også gjøre de endringer i kommuneplanens arealdel som finnes påkrevd, dersom den strider mot nasjonale interesser eller regional plan. Departementets vedtak kan ikke påklages.

Fakta - Saksopplysninger

Plandokumenter i denne saken:

Saken inneholder mange dokumenter - 19 vedlegg. De 3 dokumentene som til slutt utgjør kommuneplanens arealdel; er planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser. Alle dokumentene i saken er presentert i en leseveiledning i vedlegg 1. Kommunedirektøren gjør spesielt oppmerksom på at tekniske feil og mangler i planbestemmelsene er korrigert i fremlagt versjon til 2. gangsbehandling. Endringer i plankart og planbestemmelser som følge av kommunestyrets vedtak vil bli implementert før mekling.

Kommunalsjef samfunn erklært inhabil:

Kommunalsjef samfunn, Oddbjørg Sætre, har erklært seg inhabil når det gjelder vurdering av innspill fra Sterling White Halibut som gjelder akvakultur Solbakk (kveite) og akvakultur Heng øst (kveite), jf. forvaltningsloven § 6 andre ledd. Oddbjørg Sætre har derfor ikke vært involvert i saksbehandlingen som gjelder innspillet fra Sterling White Halibut.

Gjenstående innsigelser / oversikt over innsigelser som ikke er løst:

Offentlige instanser fremmet en rekke innsigelser til 1. gangshøringen i 2024. Det har vært gjennomført flere drøftingsmøter med offentlige instanser, og kommunen imøtekom og løste mange innsigelser ved 2. gangsbehandlingen av KPA i april 2025. Dette har medført at mange innsigelser ved ny 2. gangshøring nå er frafalt. Det gjenstår samtidig en del innsigelsespunkter fra 1. gangshøringen som offentlige instanser har vurdert at det ikke er grunnlag for å frafalle innsigelse til. Disse anbefales å ta til mekling, med noen unntak. Unntakene er beskrevet nærmere i saksframlegget, og fremgår av kommunedirektørens forslag til vedtak.

Ved 2. gangsbehandling i april 2025 ble det også vedtatt noen nye forslag til endringer som ikke var med ved 1. gangsbehandling. Noen få av disse er vurdert av offentlige instanser til å ha et konfliktnivå som gjør at de har fremmet nye innsigelser, eller faglige råd om å ikke gjennomføre foreslått arealendring.

I saken fremgår det av tabell 1 i vedlegg 6 en oversikt over innsigelser kommunestyret tok til mekling i sak 02/25 den 29.04.2025. Videre i saken fremgår det av tabell 2 i vedlegg 7 en oversikt over kommunedirektørens anbefaling til øvrige innsigelser utestående etter ny 2. gangshøring og offentlig ettersyn.

Lover, forskrifter, rundskriv

Det er en rekke lover og forskrifter som gir føringer for kommuneplanen. Noen av de viktigste gjengis her: Plan og bygningsloven - kap. 11 kommuneplan, Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet (2023), Naturmangfoldloven, Kulturminneloven, Vannressursloven, Jordloven, Forurensningsloven, Friluftsløven, Vegloven, Offentlighetsloven, Forvaltningsloven, Forskrift om konsekvensutredninger, Vannforskriften og Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027.

Gjeldende planer og retningslinjer

Det er en rekke planer, veiledere og retningslinjer som gir føringer for kommuneplanen. Noen av de viktigste gjengis nedenfor.

Internasjonale føringer:

FN's bærekraftsmål

Nasjonale føringer:

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

Veileder kommuneplanens arealdel (2021)

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Regionale føringer:

Bærekraftig boligforsyning i Rogaland (veileder 30.08.23)

Regional jordvernstrategi for Matfylket Rogaland (2023)

Regionalplan for grønn industri – for areal- og kraftkrevende næring (2023)

Regionalplan for kulturmiljø 2023 - 2035

Matstrategi for Rogaland (vedtatt 2022, evalueres og oppdateres årlig)

Nærings- og innovasjonsstrategi for Rogaland (2022)

Regionalplan for vannforvaltning 2022 - 2027

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (2020)

Regionalplan for klimatilpasning i Rogaland (2020)

Samferdselsstrategi for Rogaland 2018 - 2029

Regionalplan for samordna arealbruk og transport i Ryfylke 2017 - 2030
Regionalplan for friluftsliv og naturforvaltning 2017-2023 – «Ute i Rogaland»
Regional kulturplan 2015 - 2025
Fylkesdelplan for universell utforming (2014 - 2027) (planlagt revidering)
Regionalplan for folkehelse i Rogaland 2013 - 2017 (planlagt revidering)
Regional plan for byggeråstoff i Ryfylke (2013)
Regionalplan for kultur og idrett i Rogaland 2024 – 2036 (2024)
Regionalplan for Preikestolen og Lysefjorden (2025)
Nærings- og innovasjonsstrategi for Rogaland (2025)
Fylkesplan for regional utvikling, areal og mobilitet - «FRAM-planen» (under revisjon)

Kommunale føringer:

Kommuneplanens samfunnsdel 2019-2035
Kommuneplan for Strand kommune 2012-2022
Forsand kommune - Kommuneplan 2007 - 2022
Strand2050
Plan for grønn mobilitet og trafikksikkerhet
Temaplan for kulturminne og kulturmiljø 2018 – 2022
Kulturminneplan Forsand kommune 2019 Plan for kultur, idrett og friluftsliv 2023-2027
Strategisk næringsplan for Strand kommune 2023-2027
Reiselivsplan for strand kommune 2023-2027
Diverse reguleringsplaner

Innkomne uttalelser

Medvirkning og innspill:

Det krever samarbeid og god dialog mellom politikk og administrasjon for å få en god kommuneplan. Ulike tema, problemstillinger og innsigelser har underveis i prosessen blitt presentert for forvaltningsutvalget, som er politisk styringsgruppe.

Kommuneplanens arealdel har vært på ny 2. gangshøring og offentlig ettersyn høsten 2025, fordelt på to høringsrunder. Kommunen har mottatt 7 høringsuttalelser fra offentlige instanser/statlige- og regionale virksomheter og 37 høringsinnspill fra interkommunale selskap, lag, foreninger, organisasjoner, parti, kommune, private aktører og personer. Alle høringsinnspill er samlet i vedlegg 8, 9 og 10 (fordelt på 3 vedlegg grunnet den totale filstørrelsen).

Uttalelsene fra offentlige instanser til de foreslåtte endringene i kommuneplanen som har vært på høring, fremgår av saksframleggets kapittel «Vurdering og konklusjon», med kommunedirektørens vurdering og anbefaling til vedtak.

Offentlige instanser har i tillegg til uttalelser til nye endringer i kommuneplanen som har vært på høring, også oppsummert hvilke innsigelser som er løst/ikke løst iht. kommunestyrets vedtak i sak 02/25, 29.04.2025.

Det foreligger 23 innsigelser fra offentlige instanser til kommuneplanforslaget basert på 2. gangshøring og offentlig ettersyn, i tillegg til 15 innsigelser som tidligere var avklart til mekling i sak 02/25, 29.04.2025, som ikke har hatt behov for ny høring. Totalt er det 38 innsigelser til planforslaget før ny 2. gangsbehandling av kommuneplanens arealdel.

Mottatte høringsinnspill fra interkommunale selskaper, lag, foreninger, organisasjoner, partier, kommuner, private aktører og enkeltpersoner er oppsummert. Kommunedirektøren har kommentert innspillene og gitt sin anbefaling i merknadsheftet, jf. vedlegg 11.

I etterkant av ny 2. gangshøring har administrasjonen gjennomført to drøftingsmøter med henholdsvis Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune, den 18.11.2025 og 08.12.2025, for å finne løsninger på flere innsigelser. Kommunen har også gjennomført en befaringsp

Nedre Fjelde, den 05.12.2025, sammen med representanter fra Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune. Referat fra drøftingsmøter med Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune, notat fra befaringen og korrespondanse om løsningsforslag vedr. Nedre Fjelde, er samlet i vedlegg 18.

Bærekraftsmål

Følgende FN's bærekraftsmål gir overordnede føringer for planarbeidet basert på de 13 fokustemaene i planprogrammet oppramset nedenfor.

Naturmangfold og grønnstruktur:

Bærekraftige byer og lokalsamfunn (nr. 11)

Livet i havet (nr. 14)

Livet på land (nr. 15)

Landbruk:

Utrydde sult (nr. 2)

Rent vann og gode sanitærforhold (nr. 6)

Stoppe klimaendringene (nr. 13)

Livet på land (nr. 15)

Bruk og vern av sjøarealer:

Utrydde sult (nr. 2)

Anstendig arbeid og økonomisk vekst (nr. 8)

Industri, innovasjon og infrastruktur (nr. 9) Stoppe klimaendringene (nr. 13)

Livet i havet (nr. 14)

Klimatilpasning:

Industri, innovasjon og infrastruktur (nr. 9)

Bærekraftige byer og lokalsamfunn (nr. 11)

Grønn mobilitet og blågrønne strukturer i tettstedene:

God helse og livskvalitet (3)

Rent vann og gode sanitærforhold (nr. 6)

Bærekraftige byer og lokalsamfunn (nr. 11)

Stoppe klimaendringene (nr. 13)

Kulturminner:

Bærekraftige byer og lokalsamfunn (nr. 11)

Turisme i Preikestolen-området:

Rent vann og gode sanitærforhold (nr. 6)

Anstendig arbeid og økonomisk vekst (nr. 8)

Bærekraftige byer og lokalsamfunn (nr. 11)

Livet på land (nr. 15)

Turisme i resten av kommunen:

Rent vann og gode sanitærforhold (nr. 6)

Anstendig arbeid og økonomisk vekst (nr. 8)

Bærekraftige byer og lokalsamfunn (nr. 11)

Livet på land (nr. 15)

Utbyggingsmønster, fortettingsstrategi og bokvalitet:

Rent vann og gode sanitærforhold (nr. 6)

Bærekraftige byer og lokalsamfunn (nr. 11) Stoppe klimaendringene (nr. 13)

Nye boligområder med spesielle kvaliteter:

Rent vann og gode sanitærforhold (nr. 6)
Bærekraftige byer og lokalsamfunn (nr. 11)
Stoppe klimaendringene (nr. 13)

Nabolagssentrum:

God helse og livskvalitet (nr. 3)
Mindre ulikhet (nr. 10)
Bærekraftige byer og lokalsamfunn (nr. 11)

Aldersvennlig stedsutvikling:

God helse og livskvalitet (nr. 3)
Mindre ulikhet (nr. 10)
Bærekraftige byer og lokalsamfunn (nr. 11)

Spredt boligbebyggelse:

Rent vann og gode sanitærforhold (nr. 6)
Bærekraftige byer og lokalsamfunn (nr. 11)

Vurdering og konklusjon

Oversikt over alle endringer i plankartet og bestemmelsene i KPA, samt kunnskapsgrunnlag, som har vært på 2. gangshøring og offentlig ettersyn, fremgår av vedlegg 18. I vurderingskapittelet presenteres høringsuttalelser fra offentlige instanser, sammen med kommunedirektørens vurdering og anbefaling til vedtak for endringer i plankartet og bestemmelsene som har vært på 2. gangshøring og offentlig ettersyn. Det er angitt i parentes hva som var relevant for høringen for det aktuelle temaet, eks. endring i bestemmelsen, justering av formål, etc. Endringer som kommunen ikke har mottatt vesentlige merknader til i høringen, er ikke omtalt i saksframlegget, og anses som akseptert. Innspill fra andre enn offentlige instanser er omtalt i eget merknadshefte, jf. vedlegg 11. Hvem som har uttalt seg til de enkelte endringene som har vært på høring, fremgår under hver endring beskrevet i saksframlegget.

AREALENDRINGER I PLANKARTET SOM VAR PÅ HØRING 01.09.2025 - 15.10.2025**Langsiktig grense landbruk/utvikling på Jørpeland og Tau****Statsforvalteren:**

Statsforvalteren har, med bakgrunn i stor arealreserve og føringer i RPJSR og statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet pkt. 3.1 og 3.2 m.fl., fremmet innsigelse til nytt forslag til langsiktig grense landbruk rundt Jørpeland. Statsforvalteren viser videre til innsigelse til utvidelse av boligområdet på Ugeli, og til at det er eksisterende boliger i et eldre boligområde på Ugeli. Statsforvalteren påpeker at det er flere tilfeller av eldre, mindre boligområder som ligger utenfor langsiktig grense i vår region, og står fast ved at langsiktig grense landbruk må følge de store linjene for utvikling, og derfor må følge Fiskåvegen. Statsforvalteren har derfor også fremmet innsigelse til nytt forslag rundt Tau.

Rogaland fylkeskommune:

Fylkesutvalget ber om at en i drøftinger med kommunen finner en løsning med noe mer utbyggingsreserver rundt Jørpeland enn tidligere forslag fra administrasjonen i Strand kommune.

Høringsforslaget av langsiktig grense rundt Jørpeland inkluderer i følge fylkeskommunen svært mye areal til framtidig utbygging, og mener dette ikke er basert på et sannsynliggjort

behov. Som arealregnskapet ved førstegangshøring viste har kommunen mye tilgjengelig areal for boliger, og det er fjernet lite ved planvask. Ved førstegangshøring ble planreserven for boliger anslått å holde til 50 år, selv med en forholdsvis lav utnyttelse.

Den store utvidelsen i nord på Jørpeland (anslått til 700-800 dekar) består i hovedsak av natur, men det inngår også en del landbruksareal. Nesten hele naturarealet er registrert med høy bonitet, og har derfor et høyt opptak av klimagasser. En fremtidig utbygging i området vil i følge uttalelsen fra fylkeskommunen både avgi klimagasser og redusere framtidig opptak. Deler av området er registrert som svært viktig friluftsområde med ganske stor til stor brukerfrekvens.

Rundt Tau er det foreslått å inkludere Ugeliområdet på utbyggingssiden av langsiktig grense. For det arealet som ikke allerede er bebygd foreligger det innsigelser fra både Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren i Rogaland etter førstegangs høring. Innsigelsene er begrunnet i konflikt med landbruk. Det vises også til at det allerede er satt av svært stort areal til boligformål andre steder på Tau. Fylkesdirektøren vurderer det som uheldig å inkludere Ugeli på utbygningssiden av langsiktig grense. Feltet anses som ferdig utbygd satellitt, og det er derfor ikke hensiktsmessig at grensen trekkes rundt.

Langsiktig grense for landbruk/utvikling skal skille mellom områder som skal beholdes som landbruk og natur, og areal som kan settes av til utbygging. Selv om grensen er langsiktig, forutsetter fylkesdirektøren at den er realistisk og bidrar til mindre nedbygging av landbruksareal og natur. Grensene som er foreslått rundt Tau og Jørpeland av Strand kommune fremstår som svært ekspansive, og vurderes i enkelte områder å ikke ivareta de hensynene som en langsiktig grense skal sikre. Med bakgrunn i dette fremmer fylkesdirektøren forslag om innsigelse til foreslått avgrensning av langsiktig grense for landbruk/utvikling rundt Tau og Jørpeland.

Andre innspill: Se eget merknadshefte med oppsummering av høringsinnspill og kommunedirektørens anbefaling til mottatt innspill fra Helge Byhre Sirevaag, Sindre Nag, Karoline Evje, Sanne Melhus, John Erling Gabrielsen, Ivar Nordbø, Svein Erik Skjæveland, Trine Svensen Fiskå, Hildegard Dyrdal Voster og Eileif Voster m.fl. ang. Ugeli, jf. vedlegg 9. Alle innspill som gjelder Ugeli har indirekte noe å si for vurderingen av langsiktig grense på Tau.

Kommunedirektørens anbefaling:

Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune fremmet innsigelse til manglende langsiktig grense for landbruk og utvikling på Tau og Jørpeland i første planutkast. Det følger av *Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke* at kommunene skal trekke langsiktig grense for utvikling rundt alle tettsteder med over 2000 innbyggere i forbindelse med sine kommuneplanrevisjoner, jf. kap. 7.2.3 og handlingsprogrammet. Bakgrunnen for denne føringen er å sikre at jordbruksarealer rundt tettstedene bevares i et langsiktig perspektiv, og ikke blir bygd ned bit-for-bit. Kommunedirektøren utarbeidet et løsningsforslag til langsiktig grense som ble sendt til uttalelse til Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune. Statsforvalteren og fylkeskommunen kom med tilbakemeldinger til løsningsforslaget. Basert på tilbakemeldingene ble det utarbeidet et forslag til langsiktig grense, som ble fremlagt til politisk 2. gangsbehandling av planforslaget. Kommunestyret justerte langsiktig grense for landbruk og utvikling på Tau og Jørpeland ved 2. gangsbehandling av KPA. Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune har innsigelse til kommunestyrets forslag til langsiktig grense for landbruk og utvikling på Tau og Jørpeland.

I følge statlige planretningslinje for arealbruk og mobilitet pkt. 3.1, skal utbyggingsmønster og transportsystem samordnes for å oppnå løsninger som er arealeffektive, begrenser transportbehovet og legger til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og fortetting rundt knutepunkter. Hovedtyngden av boliger og fritidsboliger, handel, tjenester og arbeidsplass-

og besøksintensive virksomheter lokaliseres i tråd med dette. Nye utbyggingsområder skal lokaliseres med tanke på å minimere transportbehovet, legge til rette for kollektivtransport, sykkel og gange, og for å utnytte og ta vare på eksisterende bygninger og infrastruktur der dette finnes.

I følge statlige planretningslinje for arealbruk og mobilitet pkt. 3.2, skal boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel- og tjenestetilbud i byer og tettsteder lokaliseres slik at de bidrar til å styrke stedenes kvalitet, sikre friområder, skape møteplasser og bygge opp under sentrumsfunksjonene, samt legge til rette for redusert transportbehov. Fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder skal vurderes, og bør utnyttes, før nye utbyggingsområder settes av og tas i bruk.

Det er foretatt noen vesentlige endringer i langsiktig grense i nordre del av Jørpeland, Nedre Fjelde og Ugeli. Det er også foretatt noen mindre justeringer av langsiktig grense ved Tau sentrum, Øvre Barkved og Tungland, slik at langsiktig grense følger utbyggingsformål i reguleringsplan. Kommunedirektøren anbefaler justert langsiktig grense for landbruk og utvikling på Tau og Jørpeland som fremlagt i vedlegg 5 (markert med rødt) for å løse innsigelsen. Justeringene er avklart gjennom drøfting med Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune (18.11.2025), dvs. innsigelsen kan trolig trekkes dersom kommunedirektørens anbefalte avgrensning vedtas. Alternativt kan kommunen gå til mekling på forslaget som ble vedtatt ved 2. gangsbehandling 29.04.2025 i kommunestyret.

Nye faresoner for kvikkleireskred og jord- og flomskred i plankartet basert på aktsomhetskart fra NVE

Statsforvalteren: Vi ser at kart for kvikkleire og jordskred nå er tatt inn i kommuneplanen og vurdert i ROS-analysen. Dersom Strand kommune går videre med planene om utstrakt bruk av unntak fra plankrav til regulering, vil ikke denne ROS-analysen være et godt nok kunnskapsgrunnlag for å ivareta risiko og sårbarhet, og kravene for trygg byggegrunn etter § 28-1. Vi vil i denne forbindelse også vise til en nylig avgjørelse i innsigelsessak fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) som omhandler manglende avklaring av reell fare for flom og kvikkleire her. (https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/godkjenner-ikke-smahusplanen-i-oslo-kommune-pa-grunn-av-mangelfull-undersokelse-av-fare-for-kvikkleire/id3124477/?utm_source=regjeringen.no&utm_medium=email&utm_campaign=nyhetsvarsel20251014-16:10). Statsforvalteren viser videre til at noen fremtidige boligområder i planforslaget ligger helt eller delvis innenfor hensynssone kvikkleire, eksempel i Døvik, Fiskå, Vervik, Kjøllevik og Idse. Med unntak fra plankravet i § 1.1 står vi fast på vår innsigelse. ROS-analysen har fremdeles noen mangler for å kunne ivareta sikkerheten for byggesak. Statsforvalteren gir klart uttrykk for at kommunen enten må avklare faren på kommuneplannivå, for de stedene det skal bygges uten plan, eller så må det avklares i reguleringsplan.

NVE: Innsigelsen er tatt til følge. Det er tatt inn aktsomhetskart for kvikkleireskred som faresone i plankartet H 310 med tilhørende bestemmelser som sikrer tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleire. Kvikkleire er omtalt i KU-skjema og i ROS-skjema. Under forutsetning av at planen blir vedtatt i samsvar med det vurderte utkastet har NVE trukket innsigelsen til manglende ivaretagelse av sikkerhet mot kvikkleireskred. For jord- og flomskred ser vi at dere har lagt til grunn kartet fra 2014. Dette aktsomhetskartet ble oppdatert 16.10.2025.

NVE viser også i sin uttalelse til hensynssone H320 flomfare i kommunens plankart med tilhørende planbestemmelser. Planbeskrivelsen er tydelig på at hensynssonen er tatt inn på grunnlag av NVEs aktsomhetskart og flomsonekart. NVE har **faglig råd** om at kommunen tar inn de nyeste aktsomhetskartene for flom. Alternativt kan dere opplyse i planbeskrivelsen når kartgrunnlaget som er grunnlag for hensynssonen flomfare ble hentet ut. Dette fordi NVEs aktsomhetskart ble oppdatert juni 2025 der nyere versjon av FKB-vann er brukt i grunnlaget.

Flere bekker er nå tatt inn i kartet. Ingen områder er tatt ut. I stor grad er det mindre bekker som har fått en aktsomhetssone med 20 m bredde. Denne bredden gjenspeiler NVEs råd om å ha minimum 20 m byggegrense langs små vassdrag (nedbørsfelt mindre enn 20 km²).

Kommunedirektørens anbefaling: Innsigelsen til ROS-analysen er løst/trukket, utenom unntak fra plankravet i § 1.1 *For boligtau 4-10 boenheter i utkantene kan det åpnes for avvik fra kravet om reguleringsplan.*

Det foreligger innsigelse fra Statsforvalteren, Rogaland fylkeskommune og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) til det ovennevnte unntaket fra reguleringsplankravet. Innsigelsen har også direkte innvirkning på flere av kommunedirektørens forslag til boligområder i grendene:

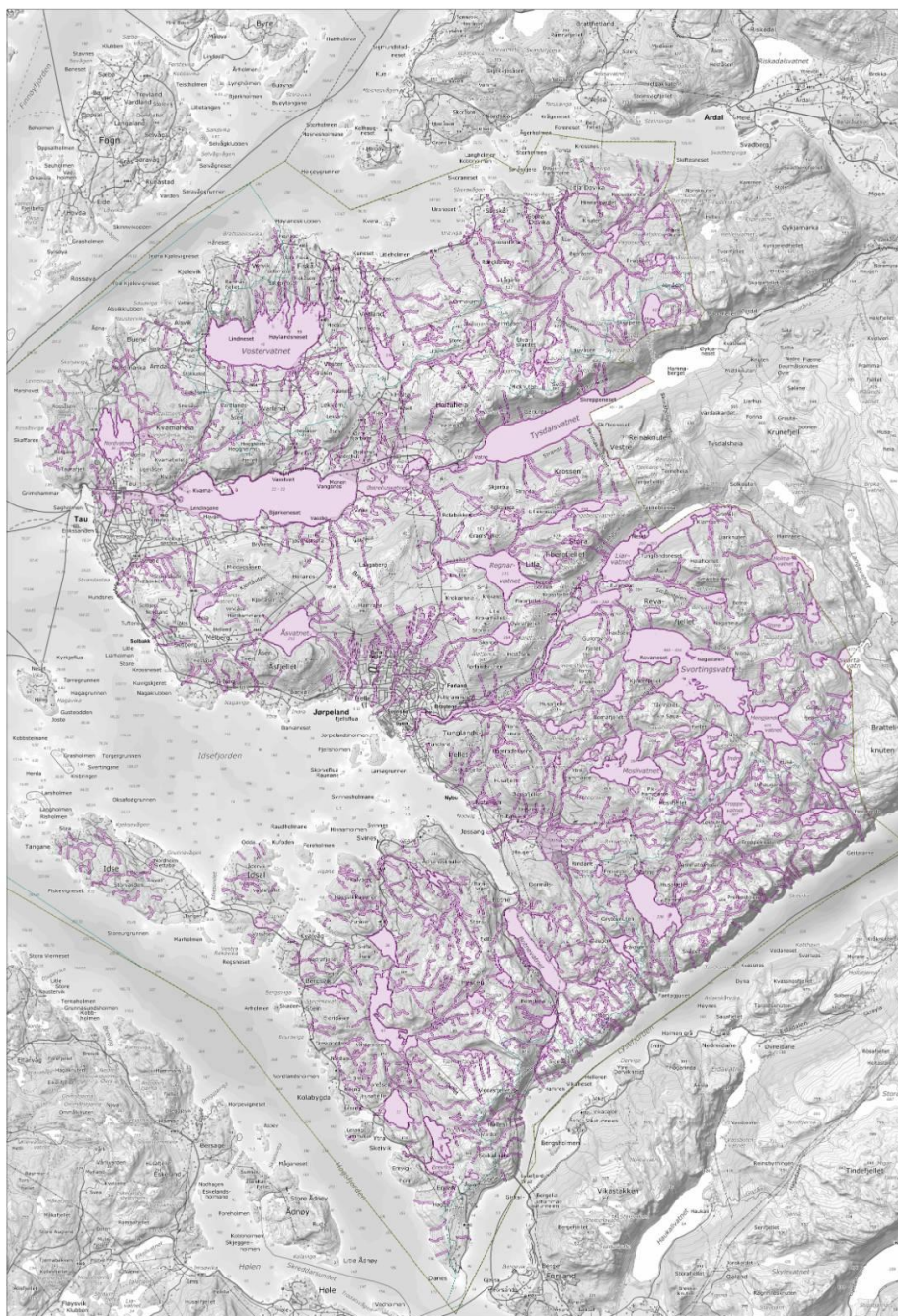
- [67/2](#), Døvik (her er en del hensynssone kvikkleire)
- [6/1 m.fl.](#), Bjørndalsåsen (her er noe areal lengst sør hensynssone naturmiljø)
- [6/10 m.fl.](#), Fiskå øst,
- [7/13 m.fl.](#), Fiskå vest (hensynssone kvikkleire)
- [9/9](#), Vervik (hele boligarealet er hensynssone kvikkleire og område langs vei støysone)
- [11/3](#), Kjøllevik (her er også boligområde i hensynssone kvikkleire)
- [13/3 m.fl.](#), Alsvik (hele boligformålet hensynssone kvikkleire)
- [63/175](#), Idse (hensynssone kvikkleire)
- [11/11](#), Kjøllevik (hensynssone kvikkleire og snøskred)

Kommunens intensjon med bestemmelsen er at utbygging i boligområder i grendene unntaksvis skal kunne fritas fra krav om regulering. Bestemmelsen vil på den måten kunne støtte opp under bosettingshensyn og stimulere til utbygging i distriktene og kommunens forslag er slik sett basert på gode intensjoner. Kommunedirektøren vil samtidig igjen minne om at lovens klare utgangspunkt er regulering før utbygging. Det foreslåtte avviket fra krav om regulering synes videre å kunne være i direkte strid med pbl. § 12-1, 3. avsnitt, der det innledningsvis står at; *“For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan...”*. Det er viktig at reell fare er avklart på siste plannivå, og ikke utsettes til byggesak. ROS-analysen har fremdeles noen mangler for å kunne ivareta sikkerheten for byggesak. Enten må faren avklares på kommuneplannivå, for de stedene det skal bygges uten plan, eller så må det avklares i reguleringsplan. Flere av forslagene til boligformål i utkantene ligger i aktsomhetssoner, for eksempel kvikkleire.

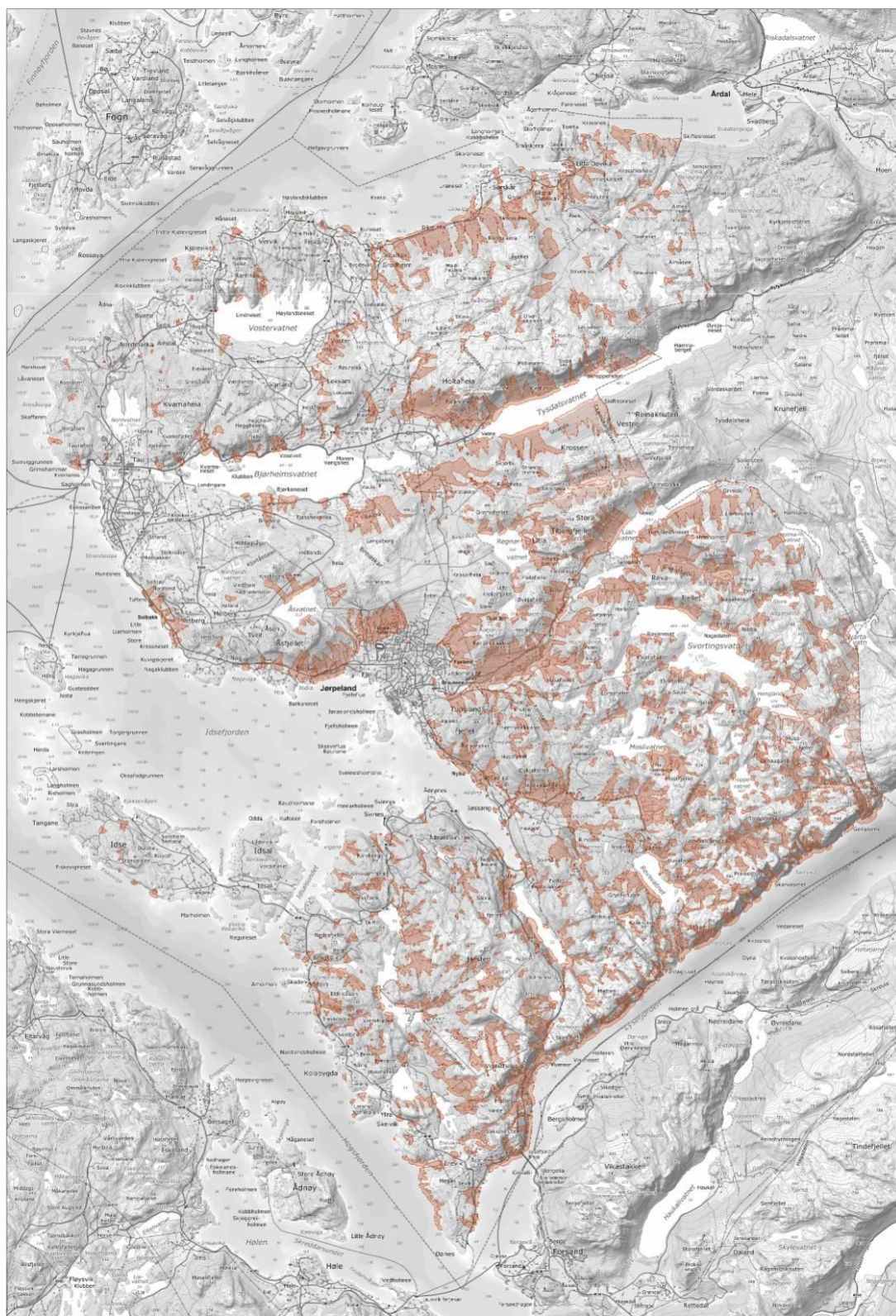
En småhusplan i Oslo kommune er nylig behandlet i Kommunal- og distriktsdepartementet etter en innsigelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Grunnlaget for innsigelsen var at kommunen ikke vurderte faren for blant annet kvikkeleireskred før planen ble godkjent. KDD avgjorde å ikke godkjenne småhusplanen da planen ikke oppfylte plan- og bygningslovens krav til vurdering av flom- og skredfare. Sandefjord kommune har også hatt en tilsvarende sak som Strand kommune med unntak for plankrav for et visst antall boenheter i grendene, men de fikk ikke gjennomslag i KDD for unntaket (ref. samtale med NVE).

Basert på vurderingen ovenfor, og nylig avklaringer av innsigelser i KDD i tilsvarende saker, anbefaler kommunedirektøren å ta innsigelse til del av planbestemmelse § 1.1 til følge, dvs. følgende utgår fra § 1.1: *For boligtau 4-10 boenheter i utkantene kan det åpnes for avvik fra kravet om reguleringsplan.* Dette vil også løse innsigelsene til boligområder i grendene som angitt ovenfor, og som også senere i saken er omtalt nærmere. Alternativet er at kommunen før godkjenning av kommuneplanens arealdel må kartlegge skred- og flomfaren i de aktuelle områdene. Dette vil medføre behov for ekstra bevilgning for å gjennomføre kartleggingene og vil utsette ferdigstilling av arealdelen. Det er stor risiko for at kommunen påtar seg kostnader til kartlegging i potensielle områder for utbygging som likevel ikke blir utbygd.

NVE gjør i sin uttalelse kommunen oppmerksom på at aktsomhetskart for flom ble oppdatert i juni 2025 og jord- og flomskred ble oppdatert 16.10.2025, etter at kommunestyret 2. gangsbehandlet kommuneplanen i april 2025. NVE har faglig råd om å oppdatere faresonene i tråd med nyeste versjoner. Kommunedirektøren anbefaler å ta NVE sine faglige råd til følge, og oppdatere faresone flom og faresone jord- og flomskred i plankartet til nyeste versjoner, for å ha et mest mulig oppdatert plankart. Etter plan og bygningsloven er det uansett krav om sikker byggegrunn ved gjennomføring av tiltak, og det er hensiktsmessig både for innbyggere og i forhold til saksbehandling at kartet er mest mulig oppdatert. Endring av faresonene anses som en teknisk oppdatering av plankartet i tråd med ny kunnskap, og medfører ikke behov for ny høring. Kommunedirektøren vil samtidig minne om at det er utført en grundig kartlegging utført av Dr. Blasey og Dr. Øverland, som danner grunnlaget for faresonekartet for Jørpeland fra 2024, og denne sonen vil fortsatt gjelde for Jørpeland.



NVE aktsomhetskart for flom, juni 2025.



NVE aktsomhetskart for jord- og flomskred, 16.10.2025.

Andre støysoner (H 290) – stillesone Preikestolområdet og stillesone Flor & Fjære (Ny hensynssone i plankartet)

Rogaland fylkeskommune: Regionalplanen anbefaler at stillesonen innarbeides i framtidige kommuneplaner, og at en nærmere avgrensning utredes. Den viste stillesonen omtales som et minimumsområde som bør utredes. Strand kommune har fulgt opp anbefalingen fra regionalplanen, men satt av et vesentlig mindre område for stillesone. Fylkesdirektøren kan ikke se at avgrensning av stillesonen er utredet eller begrunnet, og fremmer faglig råd om at det gjøres en ny vurdering av omfanget av sonen før kommuneplanen vedtas.

Regionalplanens retningslinjer er i hovedsak videreført, men regionalplanens anbefaling om at det i forbindelse med kommuneplanen også utarbeides vilkår for dispensasjon er ikke fulgt opp.

Strand kommune har også satt av en stillesone på Hidle, ved «Flor og fjære».

Fylkesdirektøren forutsetter at dette ikke legger begrensninger på allmenhetens ferdsel eller bruk av området til friluftsliv på sjø, for eksempel med fritidsbåter, og fremmer faglig råd om at dette inkluderes i planens bestemmelser, men har ellers ikke vesentlige merknader til at det innføres en stillesone her.

Andre innspill: Se eget merknadshefte med oppsummering av høringsinnspill og kommunedirektørens anbefaling til mottatt innspill fra Naturvernforbundet i Strand og Kåre Olav Oftedal, jf. vedlegg 8 og 9.

Kommunedirektørens anbefaling: Tar ikke faglig råd om å utarbeide vilkår for dispensasjon til følge, eller utvide stillesonen. Dette hovedsakelig med bakgrunn i at prosessen med revideringen av KPA nærmer seg slutten. Kommunedirektøren anbefaler å opprettholde avgrensningen i plankartet og retningslinjene slik det er utlagt til høring, og skaffe erfaringer i perioden planen skal gjelde. Stillesonen med tilhørende retningslinjer kan ved behov revideres i neste planperiode.

Forskriftsfestet farledsareal som overlapper enbruk fiske er endret til kombinasjonsformål fiske og farled (biled) ved overlapp i hele kommunen.

Kystverket: Kystverket fremmet innsigelse til arealformål med enbruk fisk som overlapper forskriftsfestet farledsareal (biled) i kommuneplanens arealdel (KPA). Ved 2.gangshøring av KPA har Strand kommune endret dette til kombinert formål farled og fiske, som er i tråd med vår anbefaling til løsning. Det er også tatt med i planbestemmelsene at «Der det er overlapp mellom fiske og ferdsel har både fiske og ferdsel prioritet». Strand kommune har også lagt inn farledareal og dette vises som enbruk farled der dette ikke overlapper med andre arealformål. Dette er i tråd med vår anbefaling til å løse innsigelsen, og vi kan trekke vår innsigelse såfremt dette blir vedtatt.

Andre innspill: Se eget merknadshefte med oppsummering av høringsinnspill og kommunedirektørens anbefaling til mottatt innspill fra Sør-Noregs Fiskarlag, jf. vedlegg 8.

Kommunedirektørens anbefaling: Ingen endring i KPA - innsigelsen er løst/trukket.

Ankringsområder for sjøtransport i Lysefjorden fra temalag «ankringsområder» i kartdatabasen Kystinfo.no (2 stk.) erstatter eksisterende ankringsområde (1 stk.)

Kystverket: Kystverket fremmet innsigelse til manglende visning av areal til ankring i Lysefjorden og endret arealbruk til enbruk fiske. Ankringsområdene er tatt inn i forslag til KPA ved andregangshøring, som kombinertformål ankring, farled, samt fiske der datasett fiske (gyteområde) overlapper. Dette er en akseptabel løsning, og vi kan trekke vår innsigelse såfremt dette blir vedtatt.

Kommunedirektørens anbefaling: Ingen endring i plankartet. Viser ellers til vurdering av bestemmelse § 7.3 Fiske senere i saken, som er knyttet opp mot innsigelsen vedr. ankringsområder for sjøtransport.

Forskriftsfestet farledsareal er tatt inn i planen i hele kommunen og forskriftsfestet linje for biled er tatt inn i Lysefjorden. Der farledsareal er kombinert med andre formål i sjø vises disse arealene som flerbruksområder.

Kystverket: Kystverket hadde faglig råd om å legge inn farledsstreken til bileden i Høgsfjorden. Strand kommunen opplyser at datasettet for farledsstrekene er lagt inn i KPA før andregangshøring. Strand kommune har også lagt inn farledsareal og dette vises som en bruk farled der dette ikke overlapper med andre arealformål. Dette er i tråd med vår anbefaling til å løse innsigelsen.

Kommunedirektørens anbefaling: Ingen endring i KPA - innsigelsen er løst/trukket.

Fiske (T) fra eksisterende kpa 2012 erstattes med trålefelt med aktive redskap i Fiskeridirektoratet sin database for hele kommunen fra 2010. Trålefeltene vises i kombinasjon med andre formål i sjø, hovedsakelig i kombinasjon med farledsareal.

Andre innspill: Se eget merknadshefte med oppsummering av høringsinnspill og kommunedirektørens anbefaling til mottatt innspill fra Sør-Noregs Fiskarlag, jf. vedlegg 8.

Kommunedirektørens anbefaling: Ingen endring i KPA.

67/2, Døvik (Redusert areal til boligbebyggelse fra forrige høring).

Statsforvalteren: Innsigelsen kan løses ved at unntaket for plankrav fjernes.

Rogaland fylkeskommune: Frafaller innsigelse, forutsatt at planen vedtas slik det går fram av høringsforslaget, følgende innsigelsespunkt fra førstegangshøring, som er delvis imøtekommet av kommunen: 17o (boligbebyggelse Døvik). Innsigelsen til § 1.1. a. unntak fra plankrav er ikke imøtekommet.

Kommunedirektørens anbefaling: For å løse innsigelsen til 67/2, Døvik, anbefaler kommunedirektøren å ta innsigelsen til manglende plankrav til følge, og ta ut følgende bestemmelse fra § 1.1: *For boliggun 4-10 boenheter i utkantene kan det åpnes for avvik fra kravet om reguleringsplan.*

6/1 m.fl., Bjørnåsdalen (Redusert areal til boligbebyggelse fra forrige høring).

Statsforvalteren: Innsigelsen kan løses ved at unntaket for plankrav fjernes.

Rogaland fylkeskommune: Frafaller innsigelse, forutsatt at planen vedtas slik det går fram av høringsforslaget, følgende innsigelsespunkt fra førstegangshøring, som er delvis imøtekommet av kommunen: 17m (boligbebyggelse Bjørnåsdalen). Innsigelsen til § 1.1. a. unntak fra plankrav er ikke imøtekommet.

Kommunedirektørens anbefaling: For å løse innsigelsen til 6/1 m.fl., Bjørnåsdalen, anbefaler kommunedirektøren å ta innsigelsen til manglende plankrav til følge, og ta ut følgende bestemmelse fra § 1.1: *For boliggun 4-10 boenheter i utkantene kan det åpnes for avvik fra kravet om reguleringsplan.*

9/9 m.fl., Vervik (Redusert areal til boligbebyggelse fra forrige høring).

Statsforvalteren: Innsigelsen kan løses ved at unntaket for plankrav fjernes.

Rogaland fylkeskommune: Innsigelsen til § 1.1. a. unntak fra plankrav er ikke imøtekommet.

Kommunedirektørens anbefaling: For å løse innsigelsen til 9/9 m.fl., Vervik, anbefaler kommunedirektøren å ta innsigelsen til manglende plankrav til følge, og ta ut følgende bestemmelse fra § 1.1: *For boligtun 4-10 boenheter i utkantene kan det åpnes for avvik fra kravet om reguleringsplan.*

11/3, Kjøllevik (Redusert areal til boligbebyggelse fra forrige høring).

Statsforvalteren: Innsigelsen kan løses ved at unntaket for plankrav fjernes.

Rogaland fylkeskommune: Innsigelsen til § 1.1. a. unntak fra plankrav er ikke imøtekommet.

Kommunedirektørens anbefaling: For å løse innsigelsen til 11/3, Kjøllevik, anbefaler kommunedirektøren å ta innsigelsen til manglende plankrav til følge, og ta ut følgende bestemmelse fra § 1.1: *For boligtun 4-10 boenheter i utkantene kan det åpnes for avvik fra kravet om reguleringsplan.*

11/4, Kjøllevik (Redusert areal til boligbebyggelse fra forrige høring).

Rogaland fylkeskommune: Innsigelsen (BA 2) er imøtekommet for den nordlige delen av området, men ikke i sør. Fylkesdirektøren anbefaler at innsigelsen opprettholdes fram til mekling.

Kommunedirektørens anbefaling: Administrasjonen drøftet innsigelsen med Rogaland fylkeskommune den 08.12.2025. Etter avtale i møtet kom fylkeskommunen med tilbakemelding ang. innsigelsen i etterkant av møtet, jf. tilbakemeldingen i vedlegg 18. Fylkeskommunen har satt følgende krav for at innsigelsen til 11/4 kan trekkes: *Det må sikres adkomst for allmenheten til området i nord, som nå ikke omdisponeres til utbyggingsformål.* Kommunedirektøren legger til grunn at allmenheten sikres adkomst til LNF-området i nord på eiendommen ved detaljregulering av boligbebyggelse på 11/4. For å løse innsigelsen til 11/4, Kjøllevik, anbefaler kommunedirektøren videre å ta innsigelsen til manglende plankrav til følge, og ta ut følgende bestemmelse fra § 1.1: *For boligtun 4-10 boenheter i utkantene kan det åpnes for avvik fra kravet om reguleringsplan.*

16/75 m.fl., Nordmarka (Endret deler av området fra råstoffutvinning til idrettsformål (skytebane – IDR2))

Statsforvalteren: I møte den 14.11.2024 ble det lagt frem nye opplysninger knyttet til drift og uttak om at ressursen må tas ut tidligere enn det som lå til grunn ved høring av kommuneplanen (1. gangshøringen), og myrene ville da omdisponeres tidligere enn først antatt. Statsforvalteren signaliserte aksept for en endring fra råstoffutvinningsformål til kombinert formål råstoffutvinning/næringsbebyggelse for deler av området, med to forbehold. Området på 60 daa blir omdisponert til idrettsformål med presisering i bestemmelsene om at området skal benyttes til skytebane, og næringsarealet det ble vist til i møtet blir tilbakeført til LNF-formål. Bestemmelsene er justert i tråd med dialogen, og det aktuelle næringsarealet er tilbakeført til LNF. Statsforvalteren anser derfor innsigelsen som imøtekommet.

Andre innspill: Se eget merknadshefte med oppsummering av høringsinnspill og kommunedirektørens anbefaling til mottatt innspill fra IVAR IKS og Mibau Stema avd. Tau, jf. vedlegg 8 og 9.

Kommunedirektørens anbefaling: Ingen endring i KPA - innsigelsen er løst/trukket.

14/15 m.fl., Amdal (Redusert areal til LNF spredt boligbebyggelse fra forrige høring som hensyntar automatisk freda kulturminne).

Statsforvalteren: Arealet er justert noe. Statsforvalteren anser ikke innsigelsen som imøtekommet.

Rogaland fylkeskommune (Fylkesutvalget): Innsigelsen er ikke imøtekommet.

Rogaland fylkeskommune (Fylkesdirektørens administrative innsigelse): I 2. gangshøringen til Strand kommuneplan sin arealdel ser det ut til at kommunen har imøtekommet 8 av de 9 administrative innsigelsene. (Deriblant innsigelsen som gjaldt justering av spredt boligbebyggelse på Amdal i forhold til automatisk freda kulturminner).

Kommunedirektørens anbefaling: Innsigelsene fra Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune (Fylkesutvalget) til 13/97 og 14/15 m.fl., tas til følge. LNF spredt boligbebyggelse på 13/97 og 14/15 m.fl. tilbakeføres til LNF. Dersom innsigelsen ikke imøtekommes vil det være eneste området i kommunen som er avsatt til LNF spredt boligbebyggelse. Kommunedirektøren anbefaler at det satses på boligbebyggelse i grendene i avsatte områder til boligbebyggelse i kommuneplanen.

16/48, Ugeli (Redusert areal til boligbebyggelse fra forrige høring).

Statsforvalteren til 16/48 og 15/1, Ugeli: Anser ikke innsigelsen løst her, og viser til vår begrunnelse i opprinnelig høring.

Rogaland fylkeskommune til 16/48 og 15/1, Ugeli:
En mindre del av området er tilbakeført til LNF, men det meste gjenstår.
Innsigelsen er ikke imøtekommet.

Kommunedirektørens anbefaling: Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at det kun er 16/48 som har vært på 2. gangshøring da det ble gjort en reduksjon av formålet i forhold til 1. gangshøringen. Det er ingen endringer for 15/1. Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune omtaler begge områdene i samme innsigelse da de ligger i tilknytning til eksisterende boligområde i Ugeli. Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsene fra Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune (Fylkesutvalget) til 16/48 og 15/1 tas til følge, dvs. boligbebyggelse som omsøkt tilbakeføres til LNF. Viser ellers til kommunedirektørens anbefaling til avgrensning av langsiktig grense for landbruk og utvikling på Tau i vedlegg 5.

21/24 m.fl., Heggheim (Tatt ut boligbebyggelse som var utlagt til 1. gangshøring, og endret formål til LNF. Opprinnelig LNF spredt boligbebyggelse i eksisterende kommuneplan fra 2012).

Statsforvalteren: Her ser vi at innsigelsen er imøtekommet ved at kommunen har tatt ut forslag til boligformål og satt arealet av til ordinært LNF-formål.

Rogaland fylkeskommune: Rogaland fylkeskommune frafaller, forutsatt at planen vedtas slik det går fram av høringsforslaget, følgende innsigelsespunkt fra førstegangshøring, som er imøtekommet av kommunen: ... - 17h (boligbebyggelse Heggheim).

Kommunedirektørens anbefaling: Ingen endring i KPA - innsigelsen er løst/trukket.

44/918, 44/301 og 44/302, Øvre Fjelde, offentlig eller privat tjenesteyting (Justering og endring av formål).

Statsforvalteren: *Som det kommer frem av referat fra drøftingsmøte den 17.10.2024 er det trukket frem at etablering av brannstasjon kan ha tunge samfunnsinteresser, men at det måtte gjøres grundige alternativvurderinger. Slik vi har forstått saken, er det flere alternative muligheter for etablering av brannstasjon, hvor det ene er like over veien (Øvre Fjelde), jf. kommunens egen KU for innspill 44/32, 158 og 436, Øvre Fjelde. Her går det frem at estimert arealbehov for brannstasjon er omtrent 4-5 dekar.*

Rogaland fylkeskommune (administrativ innsigelse): Fylkesdirektøren fremmer administrativ

innsigelse til justert forslag til offentlig eller privat tjenesteyting på gnr. 44, bnr. 918, 301 og 202, på Øvre Fjelde. Forslaget er i strid med kulturminneloven § 3. Da utbygging av området vil bli utilbørlig skjæmmende og kunne fremkalle fare for skade, ødeleggelse m.m. på det automatisk freda kulturminnene ID 34910 og ID 34911. Innsigelsen omfatter også formålet næringsbebyggelse/campingplass i gjeldende kommuneplan.

Fylkesdirektøren kan ikke se at de justeringene som er gjort utgjør noen vesentlig forskjell i forhold til 1. gangshøringen og vurderer at forslaget i vesentlig grad vil endre omgivelsene rundt, og redusere opplevelsen av de to gravrøysene, og dermed kulturminneverdien. Gravrøysene vil fremdeles bli inneklemt mellom RV13 og skoleområdet (formålet offentlig eller privat tjenesteyting) og få svært lite grønt- og ubebygd areal rundt seg.

Fylkesdirektøren vurderer at en utbygging av justert forslag til offentlig eller privat tjenesteyting vil bli utilbørlig skjæmmende og kunne fremkalle fare for skade og ødeleggelse m.m. av de automatisk freda kulturminnene ID 34910 og ID34911. Foreslått arealformål er i strid med kulturminneloven § 3. Det samme gjelder for arealformål næringsvirksomhet/campingplass i gjeldende kommuneplan. Arealet må i stedet legges inn i kommuneplanen med formålet grøntstruktur/friområde eller LNF i kombinasjon med hensynssone H730 - båndlegging etter kulturminneloven for gravrøysene og i kombinasjon med H570 - vern av kulturmiljø på arealet rundt gravrøysene. Sistnevnte hensynssone er for å sikre at det ikke oppføres bygg eller anlegg som vil kunne bli utilbørlig skjæmmende på gravrøysene. Det må knyttes gode og relevante bestemmelser til hensynssonene.

Etter en samlet vurdering mener fylkesdirektøren at samfunnsinteressene ikke veier tyngre enn vern av de automatisk freda kulturminnene ID 34910 og ID 34911. Med utgangspunkt i dette fremmer fylkesdirektøren administrativ innsigelse til justert formål for offentlig eller privat tjenesteyting i 2. gangshøringen av arealdelen (nr. 20), samt næringsbebyggelse/campingplass i gjeldende kommuneplan innenfor gnr. 44, bnr. 918, 301 og 302, Øvre Fjelde.

I drøftingsmøte med kommunen 28.09.24 ble muligheten for en brannstasjon på et mindre areal i vest, på gnr. 44, bnr. 302 og 301, diskutert. Fylkesdirektøren informerte i møtet at dette var noe som kunne vurderes nærmere, men har behov for avklaringer i forhold til arealbeslag, høyde på brannstasjonen m.m. Fylkesdirektøren understreket videre at det vil være svært negativt med en skole i dette området, ettersom en skole vil være langt mer arealkrevende enn en brannstasjon. Fylkesdirektøren fremmet også ved forrige rullering av kommuneplanens arealdel (2012) administrativ innsigelse til forslag om samme arealformål på dette området.

Kommunedirektørens anbefaling: Administrativ innsigelse til 44/918, 301 og 302, Øvre Fjelde, slik utlagt til 2. gangshøring, tas til meklings. Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at den administrative innsigelsen også omfatter formålet næringsbebyggelse/campingplass i gjeldende kommuneplan.

53/179 m.fl., Tungland (Nytt innspill om reversering til boligbebyggelse).

Statsforvalteren: Vi har faglig råd om å beholde arealet til offentlig/privat tjenesteyting. Det er allerede store areal-reserver for bolig, mens KU viser behov for offentlig/privat tjenesteyting.

Rogaland fylkeskommune: Fylkesdirektøren anbefalte å fremme innsigelse til omdisponering fra tjenesteyting til bolig for området på Tungland, men forslaget ble nedstemt av Fylkesutvalget.

Kommunedirektørens anbefaling: Faglig råd tas ikke til følge. Ingen endring i KPA.

59/2, Svines (Nytt innspill om fritids- og turistformål).

Statsforvalteren: Når Strand kommune nå har tenkt å se på fritidsbebyggelse i en egen kommunedelplanprosess, vil det etter vår vurdering være naturlig at også et forslag som dette, som innebærer et supplement eller utvidelse av et eksisterende hytteområde, blir vurdert i den sammenheng. Vi har faglig råd om å avvente å ta arealforslaget inn i kommuneplanen, sett i lys av en overordnet vurdering av arealreserve for fritidsbebyggelse mv.

Rogaland fylkeskommune: Forslaget vil innebære nedbygging av natur, i hovedsak skog. Området ligger også i utkanten av et område kartlagt av kommunen som viktig for friluftsliv, og inngår i regionalt viktig landskap. I kommuneplanen er det allerede foreslått annet areal til fritids- og turistformål et lite stykke mot øst. Fylkesdirektøren fremmer faglig råd om at området for fritids- og turistformål på Svines tas ut av kommuneplanen.

Kommunedirektørens anbefaling: Faglig råd tas ikke til følge. Ingen endring i KPA. Kommunedelplan for fritidsbebyggelse omhandler formålet fritidsbebyggelse. Fritids- og turistformål er et annet utbyggingsformål, og er knyttet til kommersiell virksomhet i form av utleieenheter. Kommunedirektøren anbefaler å avklare fritids- og turistformål i kommuneplanens arealdel som nå er under revisjon, fremfor å utsette vurderingene av dette formålet til kommunedelplanen.

63/37 m.fl., Idse (Tatt ut boligbebyggelse utlagt til 1. gangshøring, og endret formål til LNF. Opprinnelig LNF spredt boligbebyggelse i eksisterende kommuneplan fra 2012).

Statsforvalteren: Her ser vi at innsigelsen er imøtekommet ved at kommunen har tatt ut forslag til boligformål og satt av arealet til ordinært LNF-formål.

Rogaland fylkeskommune: Frafaller innsigelse, forutsatt at planen vedtas slik det går fram av høringsforslaget, følgende innsigelsespunkt fra førstegangshøring, som er imøtekommet av kommunen (17a (boligbebyggelse Idse)).

Kommunedirektørens anbefaling: Ingen endring i KPA - innsigelsen er løst/trukket.

63/175, Idse (Endret formål tilknyttet automatisk freda kulturminne, fra offentlig eller privat tjenesteyting til friområde og hensynssone vern av kulturmiljø).

Statsforvalteren: Innsigelsen kan løses ved at unntaket for plankrav fjernes.

Rogaland fylkeskommune (Fylkesdirektørens administrative innsigelse): I 2. gangshøringen til Strand kommuneplan sin arealdel ser det ut til at kommunen har imøtekommet 8 av de 9 administrative innsigelsene. (Deriblant innsigelsen som gjaldt 63/175 på Idse i forhold til automatisk freda kulturminner).

Kommunedirektørens anbefaling: For å løse innsigelsen til 63/175, Idse, anbefaler kommunedirektøren å ta innsigelsen til manglende plankrav til følge, og ta ut følgende bestemmelse fra § 1.1: *For boligkun 4-10 boenheter i utkantene kan det åpnes for avvik fra kravet om reguleringsplan.*

63/243, Idse, Fritidsbebyggelse (Justert formålsavgrensning fra forrige høring og tilhørende ny bestemmelse § 3.2.1.).

Statsforvalteren: Innsigelsen vurderes ikke som imøtekommet.

Rogaland fylkeskommune: Kommunen har siden førstegangshøring tatt ut alt nytt areal med

unntak av et område på gnr. 69, bnr. 243 på Idse. Fylkesdirektøren anbefaler derfor at innsigelsen frafalles, men fremmer samtidig **faglig råd** om at også 63/243 tas ut. Behovet for nye arealer til fritidsbebyggelse i Strand er ikke til stede, og området ligger tett på to områder av den truede naturtypen «lågurt furuskog». Økt aktivitet i området kan påvirke denne negativt. Det er uheldig om et nytt areal legges inn nå, for så å bli tatt ut i planvask ved behandling av en ny kommunedelplan for fritidsbebyggelse. Innspillet bør vente til oppstart av kommunedelplanen.

Kommunedirektørens anbefaling: Kommunedirektøren har hatt dialog både med forslagstiller og Statsforvalteren (drøftingsmøte 18.11.2025), som opprettholder sin innsigelse. Kommunedirektøren opprettholder derfor også tidligere innstilling om å ta innsigelsen til følge, etter en fornyet vurdering av saken. At kommunen i nær fremtid skal utarbeide en egen kommunedelplan for fritidsbebyggelse, er for kommunedirektøren et sterkt argument for ikke å akseptere unntak fra den gjeldende normalordningen om hyttestørrelser i kommunen, på nåværende tidspunkt. Kommunedirektøren anbefaler å ta innsigelsen fra Statsforvalteren og faglig råd fra Rogaland fylkeskommune til følge. Planbestemmelse § 3.2.1 - Gnr. /bnr. 63/243 - Nordledtjørn hytteområde - Idse, utgår. Referat fra drøftingsmøtet med Statsforvalteren den 18.11.2025 fremgår av vedlegg 18.

107/7, 107/45, 107/10, 107/43 og 107/1, Skeivik (Nytt innspill om næringsvirksomhet, fritids- og turistformål, småbåtanlegg, adkomstveg og badeområde mm.).

Statsforvalteren:

Basert på en samlet vurdering fremmer Statsforvalteren innsigelse til innspill 107/7, 107/45, 107/10, 107/43 og 107/1/179 m.fl., Skeivik, jf. plan- og bygningsloven §§ 5-4 og 4. Området er utsatt for ras og stormflo, og medfører store inngrep i områder uten inngrep i dag, uten at det er redegjort for behov. Områdene på land har enten forekomst av eller potensiale for funn av naturverdier, og tiltak i sjø vil kunne få konsekvenser for rødlistet sjøfugl. Det er heller ikke gjort vurdering av om det finnes marine naturverdier i sjø. Det er også store arealer allerede avsatt til byggeformål i området.

Innspill 3 innebærer også videreføring av et areal i sjø til akvakultur. Arealet ligger inne fra kommuneplanen til gamle Forsand kommune. Innspillet er omtalt, men inngår ikke i KU-vurderingen så vidt vi kan se. I vår uttalelse til førstegangshøringen av kommuneplanen skrev vi at Høgsfjorden er en av de mest oppdrettsintensive områdene i Rogaland. Vannforekomsten har variert mellom god og moderat tilstand og vi kan påstå at den er ved maksimal bæreevne, og flere av de eksisterende lakseanleggene har oversteget lusegrensen flere ganger. Dette er alvorlig, særlig med tanke på at det er flere viktige anadrome vassdrag som har sitt utløp i fjorden. Vi fremmet derfor innsigelse til forslag om nye anlegg i Høgsfjorden. Når det nå aktivt videreføres et areal for akvakultur, bør det vurderes om arealbruken kan sies å være i tråd med dagens føringer og tilstand i fjorden. Vi kan ikke se at det er gjort noen vurdering av denne videreføringen i KU. Vi har **faglig råd** om at området ses i sammenheng med vår tilbakemelding om planvask.

Rogaland fylkeskommune:

Når det kommer til fritidsbebyggelse, har kommunen omtalt at dette skal ses på og vurderes i sammenheng med en kommunedelplan for fritidsbebyggelse på et senere tidspunkt. Derfor anser fylkesdirektøren dette som greit per nå. Fylkesdirektøren har heller ingen merknader til friområde med badeplass. Fylkesdirektøren har ingen vesentlig merknad til at området settes av til næring. Fylkesdirektøren fraråder at fritids og turistformål inkl. adkomstveg tas inn i kommuneplanen. Fylkesdirektøren er positiv til at det søkes å samle båtplasser i småbåthavn, og ikke som enkeltbrygger i strandsonen. Det vil imidlertid kreves en grundigere konsekvensutredning i forbindelse med detaljregulering enn det som er gjennomført i arbeidet med kommuneplanen.

Andre innspill: Se eget merknadshefte med oppsummering av høringsinnspill og kommunedirektørens anbefaling til mottatt innspill fra Tor Espedal, jf. vedlegg 9.

Kommunedirektørens anbefaling: Innsigelsen er drøftet med Statsforvalteren. Referat fra møtet 18.11.2025 fremgår av vedlegg 18. Grunneier har ønske om å oppføre erstatningsbolig øst for adkomstveg til kai og erstatningsdriftsbygning vest for adkomstveg til kai. Innspillet til KPA omfatter våningshuset og driftsbygningen innenfor omsøkt næringsvirksomhet på 107/7. Kommunedirektøren er positiv til erstatningsbolig som ønsket av grunneier av hensyn til trafiksikkerhet og adkomst til våningshuset, gitt at området avsettes til LNF øst for adkomstveg til kai i tråd med vedlegg 5. Våningshus tilknyttet landbrukseiendommer skal ligge i LNF. Vanligvis skal også driftsbygninger tilknyttet landbruksdrift og *Landbruk pluss* ligge i LNF, men i dette tilfellet ønsker grunneier å benytte driftsbygningen til flerbruk utover ordinær landbruksdrift. Ønsket flerbruksbygning kan etableres innenfor formålet *næringsvirksomhet*. Kommunedirektøren stiller spørsmål til om ønsket sambruk lar seg kombinere på en god og funksjonell måte.

Kommunedirektøren anbefaler å justere formålsavgrensningen for næringsvirksomhet i samsvar med vedlegg 5. Justeringen vil danne grunnlag for meklingen. Videre anbefaler kommunedirektøren å ta innspill om fremtidig fritids- og turistformål med tilhørende fremtidig veg ut av planen, i tråd med vedlegg 5, samt ta fremtidig småbåtanlegg til mekling. Bakgrunnen for at kommunedirektøren anbefaler å ta innsigelsen til følge angående fritids- og turistformål med tilhørende adkomst er blant annet hensyn til landskap og nedbygging av natur, og heller samle eventuell ny bebyggelse i allerede utbygde områder. Nasjonale føringer vektlegger fortetting og utbygging i tilknytning til eksisterende utbyggingsområder. Kommunen har mottatt skedrapport for området. Det er ukjent om rapporten er kvalitetssikret av tredjepart.

Generell planvask. (Planvask til formålet *Landbruk- natur og friluftsliv (LNF)* berører følgende gnr./bnr., sted og formål i forhold til gjeldende kommuneplan):

- A. [1/1 og 9](#), Geitaskjer, Næringsvirksomhet.
- B. [5/5](#), Voster, Boligbebyggelse.
- C. [10/12](#), [10/15](#), [10/16](#), [10/17](#) og [10/26](#), Ravnås, Fritidsbebyggelse.
- D. [14/2](#), Vassbotn, Fritidsbebyggelse.
- E. [16/1](#), Nordmarka, Næringsvirksomhet.
- F. [16/327](#), Tau/utvidelse Comrod, Offentlig eller privat tjenesteyting.
- G. [30/6](#), Tjøsheim, Råstoffutvinning.
- H. [31/2 og 27](#), Tjøsheim, Næringsvirksomhet.
- I. [32/10](#), Strand, Boligbebyggelse.
- J. [32/31](#), Strand, Boligbebyggelse.
- K. [44/1](#), [44/7](#) og [44/553](#), Nedre Fjelde, Boligbebyggelse og næringsvirksomhet. (Næringsvirksomhet er foreslått som offentlig eller privat tjenesteyting (brannstasjonstomt) i KPA forslag, og er ikke del av planvasken).
- L. [50/3](#), Dalen, Fritidsbebyggelse.
- M. [63/9](#), Idse, Fritidsbebyggelse.
- N. [64/1](#), Heng, Fritidsbebyggelse.
- O. [107/6](#) Erevikshammaren, Fritidsbebyggelse.
- P. [110/1](#), [3](#), [5](#), [6 og 11](#), Neverdalsfjellet, Næringsvirksomhet.
- Q. [110/1](#), [3](#), [5](#), [6 og 11](#), Syv områder mellom Revsvatnet og Refså kai, Fritidsbebyggelse.

Statsforvalteren (manglende planvask):

Anser arbeidet som er gjort med å tilbakeføre areal som tilstrekkelig, og har **trukket innsigelsen** til manglende planvask. I lys av skjerpede føringer for nedbygging av myr, oppfordrer Statsforvalteren likevel til at kommunen også gjør en vurdering av byggeområder som berører myr før vedtak av kommuneplanen.

Statsforvalteren (område F - Tau/utvidelse Comrod):

Som del av løsningsforslaget er det foreslått tilbakeført 20 dekar dyrka mark på gnr./bnr. 16/1 i Nordmarka industriområde, jf. punkt 50 og 60A i vedlegg 35. Det er også redusert noe på det nordligste arealet på 16/327 og lagt inn bestemmelse til området i § 3.3.3 NÆ6 om at det skal sikres en funksjonell grønn korridor som gir allmennheten tilgang til friluftsområdet i Ugeli ved senere detaljregulering. Det er trukket langsiktig grense landbruk i kant med næringsområdet. Vi anser innsigelsen som imøtekommet/løst.

Statsforvalteren (område K - Nedre Fjelde):

Statsforvalteren hadde innsigelse til forslaget om utvidelse av boligområde her, om lag 32 dekar, ved førstegangshøring. I vår innsigelse til manglende planvask ble det eksisterende området avsatt til boligformål trukket frem som et eksempel på område der kommunen med bakgrunn i allerede stor boligreserve burde tilbakeføre arealene til LNF-formål. Den innsigelsen var rettet mot eksisterende nærings- og boligareal samt areal til offentlig/privat tjenesteyting i samme område.

Nå er det gjort noen avgrensinger i formål. Vedlegg 04 Planvask omtaler endringene under område K. Slik vi leser dokumentet innebærer endringen en tilbakeføring av 15,2 dekar, hvorav 10,8 dekar er fulldyrka jord, 2,2 dekar innmarksbeite og 3,3 dekar skog og annet markslag. I vedlegg 35 omtales innsigelsen som «tas delvis ikke til følge» og at området for offentlig privat tjenesteyting på 44/1 og eksisterende boligbebyggelse nordøst og sørvest for regulert adkomstveg tas til mekling. Innsigelsen anses ikke som løst.

Rogaland fylkeskommune (manglende planvask):

Det må dokumenteres hvilke områder som er vurdert i planvasken som grunnlag for å avklare om innsigelsen er imøtekommet.

Innsigelsen er ikke fullt ut imøtekommet. Det er gjennomført en planvask, men ikke i det omfang som ordlyden i fylkesutvalgets vedtak forutsetter. Det går ikke tydelig fram av vedlegget som beskriver planvask hvor mye areal de har vurdert, men beholder som utbyggingsområde. En del av arealet som tas ut er areal det er fremmet innsigelser til, og sånn sett en litt «lettvint» form for planvask.

I tillegg til høringsuttalelsen har fylkeskommunen gitt følgende uttalelse basert på drøftingsmøtet med kommunen den 08.12.2025:

Fylkesdirektøren vurderer det som uheldig at områder som innebærer omdisponering av mindre enn to dekar landbruksareal ikke er inkludert. I sum kan dette utgjøre mye. I tillegg er areal til tjenesteyting holdt utenfor. Dette fremstår uheldig, særlig gitt at kommunen i andregangshøring har foreslått å omdisponere areal satt av til tjenesteyting (Tungland) til bolig, som det er stort overskudd av. Ut over dette synes metodikken å være god. Utsettelsen av å behandle temaet fritidsbebyggelse til en egen planprosess synes å være fornuftig, forutsatt at den påbegynnes forholdsvis snarlig. Innsigelsen fra førstegangshøring, med presisering i andregangshøring kan imidlertid ikke frafalles administrativt da vilkårene i innsigelsen ikke er oppfylt. Det må dokumenteres hvilke konkrete områder som har vært vurdert gjennom planvasken, hvordan de har blitt vurdert og på hvilket grunnlag de enkelte områder er foreslått videreført eller tatt ut.

Rogaland fylkeskommune (område F - Tau/utvidelse Comrod):

Fylkesdirektøren anbefalte å opprettholde innsigelsen til utvidelse av næringsformål ved Comrod mot øst, men forslaget ble nedstemt av Fylkesutvalget. Fylkesutvalget vedtok følgende: *Rogaland fylkeskommune frafaller, forutsatt at planen vedtas slik det går fram av høringsforslaget, følgende innsigelsespunkt fra førstegangshøring, som er delvis imøtekommet av kommunen: ... Comrod - Innsigelsen mot NÆ6 frafalles.*

Rogaland fylkeskommune (område K - Nedre Fjelde):

- Rogaland fylkeskommune frafaller, forutsatt at planen vedtas slik det går fram av

høringsforslaget, følgende innsigelsespunkt fra førstegangshøring, som er delvis imøtekommet av kommunen: Brannstasjon - Innsigelse 14 fremmet til området Nedre Fjelde frafalles.

- Innsigelsen til boligbebyggelsen (omtalt som BO2 i fylkeskommunens uttalelse) er i hovedsak imøtekommet. Videre behandling må ses i sammenheng med øvrige disponeringer i området.

Rogaland fylkeskommune (område P og Q - Neverdalsfjellet og syv områder mellom Revsvatnet og Refså kai):

- Frafaller innsigelse, forutsatt at planen vedtas slik det går fram av høringsforslaget, følgende innsigelsespunkt fra førstegangshøring, som er imøtekommet av kommunen: 20 (7 områder for fritidsbebyggelse mellom Revsvatnet og Refså kai) og 21 (område for erverv ved Preikestolstien).

Andre innspill: Se eget merknadshefte med oppsummering av høringsinnspill og kommunedirektørens anbefaling til mottatt innspill fra Jarle Ravnås på vegne av arvingene (område C - Ravnås, ang. 10/16) og Jarl Torgersen Strand (område I - Strand), jf. vedlegg 9.

Kommunedirektørens anbefaling:

Statsforvalteren har trukket innsigelsen til manglende planvask. Rogaland fylkeskommune har ikke trukket innsigelsen, og fylkesdirektøren begrunner dette blant annet med at planvasken som er gjennomført vurderes som begrenset og innsigelsen anbefales å opprettholdes frem til mekling. Fylkesutvalget har vedtatt at det må dokumenteres hvilke områder som er vurdert i planvasken som grunnlag for å avklare om innsigelsen er imøtekommet.

Strand kommune har over flere år vært i en prosess med rullering av kommuneplanens arealdel. I løpet av rullingsperioden har fokuset på planvask blitt stadig større, og særlig gjennom nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023 - 2027. Kommunen har uti planprosessen gjennomført planvask, ved å tilbakeføre 325 daa utbyggingsformål til LNF ved 2. gangsbehandling, og 20 daa ved 1. gangsbehandling. Da er ikke tilbakeføring fra råstoffutvinning til LNF for 30 daa i Holane medregnet.

Kommunedirektøren har utført en planvask i prosessen, men forstår at det ikke er dokumentert godt nok hvilke områder som er vurdert i planvasken i tråd med fylkeskommunen sin innsigelse. Det har fremgått hvilke områder som ikke inngår i forslag til planvask i saken, jf. vedlegg 4 i KOM-sak 02/25. Dette gjelder blant annet områder avsatt til utbyggingsformålet offentlig eller privat tjenesteyting på landbruksareal, og utbyggingsområder mindre enn 2 daa, og planvask (fullstendig) av områder avsatt til fritidsbebyggelse vurderes gjennom egen kommunedelplan for fritidsbebyggelse. Utover dette har administrasjonen gjort en vurdering av utbyggingsområder i KPA som er foreslått planvasket ut ifra lokal kunnskap. Dette gjelder for eksempel om områder ikke har vært nytt til utbygging de siste tiårene, og som kommunen antar trolig ikke ville blitt utbygd den kommende kommuneplanperioden. I tillegg er også arealregnskapet benyttet ved gjennomgang av boligområder og næringsvirksomhet på dyrka jord. Har vurdert boligområdene og næringsvirksomhet og noen områder for fritidsbebyggelse i forhold til:

- Høyproduktive areal i hele kommunen
- Innmarksbeiter i hele kommunen
- Hensyn til grønnstruktur
- Buffer mot landbruksområder, som også kan være en viktig grønnstruktur i fremtiden i forhold til fortetting i boligområder, fritidsbebyggelse, næringsvirksomhet osv.

Det har også vært et tverrfaglig samarbeid med landbruk og plan, hvor en har gjennomgått ulike områder og tatt med de områdene administrasjonen har ment er realistiske. Ved neste

revisjon, og i forbindelse med kommunedelplan for fritidsbebyggelse, vil kommunen gå mer systematisk til verks i tråd med nasjonale føringer til planvask.

Kommunedirektøren har ikke lyktes med å løse denne innsigelsen innen ny 2. gangsbehandling av KPA grunnet tid og kapasitet, og anbefaler derfor at innsigelsen tas til mekling. Det kan være en mulighet for at innsigelsen kan løses innen mekling, i etterkant av ny politisk behandling. I tråd med nye nasjonale føringer til planvask og krav fra fylkeskommunen må det eventuelt dokumenteres hvilke konkrete områder som har vært vurdert gjennom planvasken, hvordan de har blitt vurdert og på hvilket grunnlag de enkelte områder er foreslått videreført eller tatt ut.

Kommunedirektøren har ellers gitt kommentarer i merknadsheftet, vedlegg 11, til uttalelser fra to av grunneierne som blir berørt av kommunens forslag til planvask i kommuneplanen.

AREALENDRINGER I PLANKARTET SOM VAR PÅ HØRING 24.10.2025 - 05.12.2025

Akvakultur Kalhag sør (AKV1)

Kystverket: I forslag til andregangshøring av KPA er akvakulturarealet dreid slik at enbruk akvakultur er kommet utenfor hvitsektor fra Tingholmen lykt, men med veldig liten margin i sørøst. Vi gjør oppmerksom på at det er for liten avstand mellom hvitsektor og det sørøstlige hjørnet av akvakulturarealet til at det kan plasseres overflateanlegg helt ut. Denne avstanden bør være minst 50 meter i dette tilfellet. Dersom det blir aktuelt med omskjerming av Tingholmen lykt er det en kostnad på 75.000,- som oppdretter må påregne å ta. Vi kan trekke vår innsigelse såfremt dette blir vedtatt.

Fiskeridirektoratet: Kommunen har gjort tilpassinger gjennom å lage flerbruksområder i kartframstillingen. Basert på ordlyden i bestemmelser for fiskeområder i plan, er det ikke reell flerbruk det legges opp til. Vi fastholder vår innsigelse for områder der flerbruk og akvakulturfortøyning er knyttet til fiskeplasser for bruk av aktive redskap som rekestrål og snurrevad. Dette gjelder følgende områder: VK (ved AKV1), VK1 og VK2 (ved AKV2). Vi anser at det er muligheter for sameksistens gjennom justeringer og avgrensinger ved å ta ut akvakulturfortøyning fra flerbruksområdene VK ved AKV1.

Rogaland fylkeskommune: Rogaland fylkeskommune er positiv til endringene som foreslås til akvakulturområdet Kalhag sør.

Andre innspill: Se eget merknadshefte med oppsummering av høringsinnspill og kommunedirektørens anbefaling til mottatt innspill fra Idsalkollen hytteforening, Sigve Frafjord, Sverre Idsøe, Stavanger kommune og ABO Plan & Arkitektur på vegne av Bremnes Seashore, jf. vedlegg 10.

Kommunedirektørens anbefaling:

I nasjonale forventninger til kommunal planlegging 2023-2027 legges det vekt på at kommunen skal legge til rette for grønne industrinæringer, derav akvakultur. Flytting av anlegget fra Kalhag til Kalhag sør vil helt klart berøre beboere og hytteeiere med direkte innsyn, støy og lysforurensning. Bremnes Seashore begrunner flytting av oppdrettsanlegget med bedre strømforhold ved ny lokasjon. Økt strømforhold gir bedre levemiljø for fiskene i oppdrettsanlegget. Økt strømforhold vil også spre organisk materiale bedre og konsentrert bunnfall reduseres. Forslaget om å flytte Kalhag vil ikke endre samla belastning på vannforekomsten, jf. rapport "Vurdering av akvakultur etter vassforskrifta § 12 i arbeidet med kommuneplanen sin arealde", IKM Acona 2025.

Kommunedirektøren anbefaler å ta akvakultur Kalhag sør til mekling med Fiskeridirektoratet, da det er overlapp mellom akvakultur og fiskeplasser for bruk av aktive redskap som rekestrål

og snurrevad, med hensikt å prioritere akvakultur i det aktuelle området. Plassering av fortøyingene på eksisterende akvakulturanlegg ved Kalhag var også i konflikt med fiskeområde for bruk av aktive redskap, men ble avklart med lokale fiskere. Fortøyingene ved begge lokalitetene ligger i følge Bremnes Seashore i skråninga ned mot dypet i Høgsfjorden, mens reketråling skjer i området der bunnen flater ut.

Kommunedirektøren anbefaler videre å imøtekomme innsigelsen fra Kystverket slik at det blir tilstrekkelig avstand mellom hvit sektor og akvakultur (overflateanlegg). Kommunen har vært i dialog med Bremnes Seashore ang. innsigelsen fra Kystverket som er fremmet til akvakultur Kalhag sør. Bremnes Seashore kan akseptere å betale NOK 75 000,- for omskjerming av Tingholmen lykt dersom akvakulturarealet kommer nærmere enn 50 meter fra hvit sektor i dette området. Kommunedirektøren anbefaler ny bestemmelse for å sikre at akvakultur Kalhag sør ikke kommer i konflikt med hvit sektor (navigasjon). Følgende ny bestemmelse tilføyes: “§ 7.7 Akvakultur Kalhag sør (AKV1). Tiltak nærmere enn 50m fra hvit sektor forutsetter omskjerming av Tingholmen lykt”.

Akvakultur Heng øst (VK1)

Statsforvalteren:

Vi kan ikke se at den oppdaterte informasjonen for Idsefjorden og Heng Øst gir grunnlag for å vurdere lokaliteten annerledes nå, enn det vi gjorde da vi fremmet innsigelsen til førstegangshøringen. Idsefjorden var moderat tilbake i 2016, før det var oppdrettsanlegg i denne vannforekomsten. Det er ikke vurdert hvorfor dette var tilfellet. Det er heller ikke tatt høyde for fysiske utforminger. Heng Øst-lokaliteten blir liggende på innsiden av en terskel, noe som vil ha betydning for oksygennivået. Videre har ikke rapporten tatt med utslipp fra avløp på Jørpeland. Forekomster er mer sårbare nå enn før på grunn av klimaendringer, noe man som et eksempel har sett i Lysefjorden -Indre, hvor det er minimalt med belastning, men som likevel nå har status som moderat.

Konsekvensene av en eventuell nedgang i økologisk tilstand i Idsefjorden vil ha direkte påvirkning på andre tiltak i vannforekomsten. Dersom vannforekomsten får moderat tilstand, noe den har vært i tidligere, skal det ikke tillates nye tiltak som gjør det vanskeligere å nå miljømålene om minst god økologisk og kjemisk tilstand jf. vannforskriften. I praksis kan dette bety et forbud mot nye tiltak som medfører økt næringssaltutslipp til fjorden fra Jørpeland. Dette gjelder også for tiltak som isolert sett slipper ut vesentlig mindre næringssalter enn et enkelt oppdrettsanlegg.

For begge lokaliteter viser kommunen til Mattilsynets minsteavstand på 2,5 km, som betyr at Heng Øst og Solbakk ikke kan være i drift samtidig. Kommunen skiver at det er en fordel å ha ulike lokaliteter til disposisjon slik at noen av lokalitetene kan brakklegges i perioder, og på den måten bidra til bedre tilstand i vannforekomstene i Ryfylkefjordene.

Oppdrett av kveite har såpass kort brakkleggingsfase og lang produksjonsfase at det ikke er hensiktsmessig å ha to lokaliteter som ligger såpass nær hverandre at de ikke kan driftes samtidig. Selv om Solbakk-lokaliteten også viser negative konsekvenser, er denne lokaliteten et bedre alternativ på grunnlag av Hidlefjorden sin utforming og størrelse. Dette gjør at tålegrensen til vannforekomsten er høyere enn for Idsefjorden.

Basert på dette **opprettholder vi innsigelsen** til Heng Øst.

Kystverket: Kystverkets faglige råd om å redusere areal med akvakulturformål øst av Heng ut av riggområdet er ikke kommet i møte, men arealet er i forslag til andregangshøring av KPA vist som kombinertformål farled, riggområde og akvakultur. En eventuelt søknad om akvakulturanlegg vil da bli gjenstand for interesseavveining i forhold til ferdsele i farleden og bruken av riggområdet i særlovsbehandlingen.

Mattilsynet: Heng øst ligger ca. 2,6 km fra foreslått akvakulturområde Solbakk. Dette kan være for kort avstand til at Mattilsynet kan godkjenne ny lokalitet i begge områdene.

Rogaland fylkeskommune: Rogaland fylkeskommune er positiv til endringene som foreslås til akvakulturområdet Heng øst.

Fiskeridirektoratet: Kommunen har gjort tilpassinger gjennom å lage flerbruksområder i kartframstillingen. Basert på ordlyden i bestemmelser for fiskeområder i plan, er det ikke reell flerbruk det legges opp til. Vi fastholder vår innsigelse for områder der flerbruk og akvakulturfortøyning er knyttet til fiskeplasser for bruk av aktive redskap som rekestrål og snurrevad. Dette gjelder følgende områder: VK (ved AKV1), VK1

Andre innspill: Se eget merknadshefte med oppsummering av høringsinnspill og kommunedirektørens anbefaling til mottatt innspill fra Strand videregående skole, Anne Margrethe Asmundsen, Stavanger kommune og Evox på vegne av Sterling White Halibut, jf. vedlegg 10.

Kommunedirektørens anbefaling:

Statsforvalteren skriver i sin uttalelse at rapporten konkluderer med at miljøtilstanden sannsynligvis blir dårligere for de fleste vannforekomstene, men Idsefjorden er vurdert annerledes. IKM Acona har gitt følgende tilsvarende til dette:

Det er ingen lokaliteter for akvakultur i Idsefjorden i dag og det ligger ikke inne lokaliteter for akvakultur i gjeldende kommuneplan. Forslag til kommuneplan og alternativ kommuneplan foreslår en ny lokalitet. Idsefjorden er 32,367 km² stor og tilstanden er Moderat til Svært god for botnfauna, Svært god for siktedjup og gamle målinger av total nitrogen. Tilstanden er også God i målinger av metall. Vassførekomsten er godt undersøkt. Vår vurdering er at det er lite sannsynlig at auken som følge av å etablere en lokalitet for akvakultur vil gjøre tilstanden dårligere eller vere til hinder for at vassførekomsten kan nå miljømåla.

Statsforvalteren skriver i sin uttalelse at det ikke er tatt høyde for fysiske utforminger, og bemerker at Heng Øst-lokaliteten blir liggende på innsiden av en terskel, noe som vil ha betydning for oksygennivået. IKM Acona har uttalt følgende om hensyn til terskel, oksygennivå og andre fysiske forhold i sitt svar:

Fjorden sin utforming med naturlege avgrensingar som tersklar og lokale forhold er ein del av Statsforvaltaren sin vurdering når vassførekomstane er avgrensa. Alle Statsforvaltaren sine vurderingar for kvar einskild vassførekomst er med i vår vurdering. Vår rapport gir ei samla vurdering både av kvar einskild vassførekomst sin moglegheit for å nå sine miljømål gitt vurderte tiltak, men også å sjå om det er sannsynleg med samleeffektar på tvers av vassførekomstar. Vårt oppdrag var å gjere ei vurdering etter § 12 gitt kunnskap i dag, ikkje å gjere nye undersøkingar.

Statsforvalteren skriver at rapporten ikke har tatt med utslipp fra avløp på Jørpeland. IKM Acona har gitt følgende tilsvarende til dette:

Figur 3 viser alle avløps- og industrianlegg som ligger i Miljødirektoratets sin database. Jørpeland avløpsanlegg er vist i figuren som et mekanisk reinseanlegg med sil/rist. Utsleppet av nitrogen fra Jørpeland i 2024 er tilsvarende til litt over 6 000 personer (12 g nitrogen per person). Strand kommune totalt har om lag 13 800 personer. Dette blir sammenlikna med IVAR sitt sentralreinseanlegg Nord-Jæren med rundt 400 000 personer. Avløp utgjør en svært liten del av nitrogenutsleppa i Rogaland generelt. Avløpet til Strand kommune utgjør en svært liten del av Rogaland fylke generelt. Dette er kommentert i rapporten. Det er ikke det samme som at det ikke bidreg og at bedre rensing ikke kan gi

positive lokale effekter, men vår oppgave har vore avgrensa til å vurdere tiltak etter § 12.

Det er ingen lokaliteter for akvakultur i Idsefjorden i dag. Tilstanden er Moderat til Svært god for bunnfauna, Svært god for siktedyp og gamle målinger av total nitrogen. Tilstanden er også God i målinger av metall. Vannforekomsten er godt undersøkt. Siden det ikke er andre store påvirkninger som er registrert i vannforekomsten Idsefjorden, er konklusjonen i IKM Acona-rapporten et akvakultur Heng øst ikke vil være til hinder for miljømålet og kan gjennomføres. Samfunnsnyttien av akvakulturanlegget (kveite) er stor for Strand videregående skole og skolens satsing på akvakultur i Ryfylkeregionen, og det samsvarer med nasjonale målsettinger om å øke produksjon av oppdrettsfisk for å skape flere lønnsomme arbeidsplasser, og for å øke den samlede verdiskapningen og eksportinntektene.

Kommunedirektøren anbefaler å ta innsigelsen til akvakultur Heng øst (kveite) til mekling med Fiskeridirektoratet og Statsforvalteren.

Akvakultur Solbakk (AKV2 og VK2)

Statsforvalteren: For lokaliteten Solbakk er det vurdert at økt aktivitet kan være til hinder for at miljømålene nås. Basert på en konkret vurdering vurderer vi likevel denne lokaliteten som et bedre alternativ. Selv om arealet legges inn i kommuneplanen, vil en fremtidig realisering likevel avhenge av tiltak for å begrense negativ utvikling, og egne avklaringer og tillatelser etter sektorlover. Vi har faglig råd om at arealet begrenses slik at man reduserer konfliktnivået med det regulerte friluftsområdet utenfor Ryfast.

Fiskeridirektoratet: Kommunen har gjort tilpassinger gjennom å lage flerbruksområder i kartframstillingen. Basert på ordlyden i bestemmelser for fiskeområder i plan, er det ikke reell flerbruk det legges opp til. Vi fastholder vår innsigelse for områder der flerbruk og akvakulturfortøyning er knyttet til fiskeplasser for bruk av aktive redskap som rekestrål og snurrevad. Dette gjelder følgende områder: VK (ved AKV1), VK1 og VK2 (ved AKV2). Vi anser at det er muligheter for sameksistens gjennom justeringer og avgrensinger ved å ta ut akvakulturfortøyning fra flerbruksområdene VK ved AKV1 og VK1. For VK2 **fraråder** vi å gå videre med akvakulturområdet.

Mattilsynet: Solbakk ligger ca. 2,6 km fra foreslått akvakulturområde Heng øst. Dette kan være for kort avstand til at Mattilsynet kan godkjenne ny lokalitet i begge områdene.

Rogaland fylkeskommune: Rogaland fylkeskommune er positiv til endringene som foreslås til akvakulturområdet Solbakk.

Andre innspill: Se eget merknadshefte med oppsummering av høringsinnspill og kommunedirektørens anbefaling til mottatt innspill fra Helge Strand, Strand videregående skole, Anne Margrethe Asmundsen, Stavanger kommune og Evox på vegne av Sterling White Halibut, jf. vedlegg 10.

Kommunedirektørens anbefaling: Innsigelsen til akvakultur Solbakk (kveite) tas til mekling med Fiskeridirektoratet. Akvakultur Sør-Hidle tas ut av planen som kompensasjon for akvakultur Solbakk, slik at forslaget ikke vil være til hinder for miljømålet i Hidlefjorden. Statsforvalteren sitt faglige råd om å begrense arealet ved det regulerte friluftsområdet utenfor Ryfast vil medføre at kveiteoppdrettsanlegget ikke kan plasseres slik som planlagt. Flytting lengre fra land vil også gå utover rekestrålefelt og farledsareal. Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at fortøyningssonen ligger innenfor formålet avsatt til akvakultur ved Solbakk, og fortøyninger vil ligge innenfor det regulerte friluftsområdet.

Akvakultur Hidlekjerringa

Kystverket: Avmerket areal er tilsynelatende i tråd med det som er godkjent i medhold av lov om havner og farvann i 2021. Anlegget ligger rett øst av et viktig ankringsområde, og det er et absolutt krav at fortøyningene fra anlegget må holdes utenfor ankringsområdet.

Mattilsynet: Her ligger det allerede en godkjent akvakulturlokalitet som er i drift; 33797 Hidlekjerringa. Området Hidle sør er foreslått tatt ut av planen. Mattilsynet vurderer dette som positivt, da avstanden mellom de to områdene er under 5 km.

Rogaland fylkeskommune: Rogaland fylkeskommune er positiv til endringene som foreslås til akvakulturområdet Hidlekjerringa.

Kommunedirektørens anbefaling: Ingen endring i KPA - innsigelsen er løst/trukket.

“Alternativ kommuneplan” (Lokaliteter i sjø i gjeldende kommuneplan ved [Bueviga](#), [Grønavigneset](#), [Laksaneset](#), [Indre Kjøløvigneset](#), [Sør-Hidle](#), [Skeivik](#), [Lerangsvågen](#), [Lysefjord nord for bro](#) og [Lysefjord nordøst for Hamn](#))

Statsforvalteren: Statsforvalteren støtter alternativt forslag til kommuneplan. En slik tilnærming er i tråd med vår tilbakemelding om planvask, og sikrer kommunen en mer forutsigbar og realistisk kommuneplan.

På grunnlag av at det er gjennomført en vurdering, og areal til akvakultur i kommunen er betydelig redusert (av både eldre urealisert areal og det som ble foreslått ved [førstegangshøringen](#)), vurderer Statsforvalteren likevel innsigelsen som imøtekommet.

Rogaland fylkeskommune: Rogaland fylkeskommune støtter at Strand kommune arbeider for å oppfylle føringene i vannforskriften, men anbefaler at kommunen, før endelig vedtak, belyser konsekvensene av hvert enkelt akvakulturområde nærmere før eventuelle ytterligere områder tas ut, og vurderer om enkelte av de eksisterende områdene kan beholdes der miljøpåvirkningen vurderes som begrenset eller kan reduseres gjennom alternative driftsformer.

Kommunedirektørens anbefaling: IKM Acona har utarbeidet rapporten «Vurdering av akvakultur etter vassforskrifta § 12 i arbeidet med kommuneplanen sin arealdel», i forbindelse med 2. gangshøring, på oppdrag for Strand kommune høsten 2025. Blant annet for å vurdere om kommuneplanforslaget til akvakultur er i strid med vannforskriften § 12. I tillegg til å vurdere forslaget til kommuneplanen er det også gjort ei vurdering av en “Alternativ kommuneplan”. I alternativ kommuneplan er alle ubrukte lokaliteter i sjø tatt ut (Bueviga, Grønavigneset, Laksaneset, Indre Kjøløvigneset, Sør-Hidle, Skeivik, Lerangsvågen, Lysefjord nord for bro og Lysefjord nordøst for Hamn), se figur 9 og kap. 5 “Avbøtende tiltak” i IKM Acona-rapporten. Planforslaget til ny kommuneplan vil medføre økt forurensning fra akvakultur i sju av ti vannforekomster i analyseområdet. Forslaget er vurdert å medføre at Årdalsfjord-indre, Høgsfjorden og Lysefjorden-indre trolig ikke vil nå sine miljømål, mens det er mer usikkert for vannforekomstene Fognafjorden-Fisterfjorden, Hidlefjorden og Lysefjorden-ytre. For Idsefjorden er det sannsynlig at en kan nå miljømålene på tross av forurensning som følge av planforslaget. Alternativ kommuneplan gir et annet resultat. Dersom tallet på lokaliteter regulert til akvakultur blir redusert fra 17 til 7, er det sannsynlig at alle vannforekomstene, utenom Høgsfjorden, vil kunne nå miljømålene sine. Konklusjonen i rapporten er fremstilt i tabellen nedenfor.

Tabell 8 Vassførekomstane som kan bli påverka av forslaget til ny kommuneplan moglegheita for å nå miljømålet og God økologisk og kjemisk tilstand. Grøn er sannsynleg, gul er usikker og raud er lite sannsynleg for å nå miljømål.

Vassførekomst	Belastninga i dag	Foreslått kommuneplan	Alternativ kommuneplan
Årdalsfjord-indre			
Årdalsfjord-ytre			
Fognafjorden - Fisterfjorden			
Brimsefjorden			
Hidlefjorden			
Idsefjorden			
Botnefjorden			
Høgsfjorden			
Lysefjorden-ytre			
Lysefjorden-indre			

Forslag til “alternativ kommuneplan” har vært på høring i forkant av ny politisk 2. gangsbehandling av kommuneplanforslaget, for å kunne gi beslutningstakerne et best mulig grunnlag for å ta en beslutning i saken. Kommunedirektøren anbefaler å ta ut ubrukte akvakulturlokaliteter i Bueviga, Grønavigneset, Laksaneset, Indre Kjølevigneset, Sør-Hidle, Skeivik, Lerangsvågen, Lysefjord nord for bruk og Lysefjord nordaust for Hamn. Nærmere oversikt over hvor lokalitetene ligger fremgår av figur 9 i vedlegg 12. Kalhag sør i Høgsfjorden er en flytting av eksisterende lokalitet og Høgås er en lokalitet som er godkjent av Fiskeridirektoratet, og er viktig for Ryfish i forhold til deres visningskonsesjon. Kommunedirektøren anbefaler å ta ut de ubrukte lokalitetene, som for øvrig også er slettet i Fiskeridirektoratet sitt register over aktuelle akvakulturlokaliteter, for å nå miljømålene i 9 av 10 vannforekomster i kommunen. Ved å ta ut ubrukte lokaliteter som anbefalt i rapporten vil en også løse innsigelsen fra Statsforvalteren til manglende vurdering etter vannforskriften § 12, som nå er trukket med vilkår om blant annet at areal til akvakultur i kommunen er betydelig redusert (av både eldre urealisert areal og det som ble foreslått ved førstegangshøringen).

Rogaland fylkeskommune ber kommunen vurdere om enkelte av de eksisterende områdene kan beholdes der miljøpåvirkningen vurderes som begrenset eller kan reduseres gjennom alternative driftsformer. Kommunedirektøren fikk tilbakemelding fra Fiskeridirektoratet ved 1. gangshøringen at det foreløpig ikke er godkjent å sette krav til teknologi, som for eksempel partikulær oppsamling av avfallsstoffer i bestemmelsene til kommuneplanen. Statsforvalter i Nord-Norge har sendt anmodning til kommunal og distrikts departementet (KDD) om tolkning på bakgrunn av tilsvarende innsigelse fra Fiskeridirektoratet. Kommunedirektøren er ikke kjent med at spørsmålet er avklart enda. Med bakgrunn i manglende hjemmelsgrunnlag og anbefaling av avbøtende tiltak i IKM Acona-rapporten, mener kommunedirektøren det er viktig å ta ut de ubrukte akvakulturlokalitetene som anbefalt. Oppsamling av partikulært organisk utslipp på de anleggene som er plassert i områder som kan være sårbare for organisk belastning, vil kunne være et effektivt tiltak for å redusere påvirkningen på sediment og bunnsamfunn.

ENDRINGER I BESTEMMELSER SOM VAR PÅ HØRING 01.09.2025 - 15.10.2025 (Paragrafene refererer til oppdaterte bestemmelser til 2. gangshøring).

§ 2.2 - Tetthetskrav (Endring i bestemmelsen).

Statsforvalteren: Innsigelse til at tetthetskrav for sentrale boligområder ikke er i tråd med føringene i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Til begrunnelsen for innsigelsen står det

at de fremdeles har innvendinger til at kommunens tetthetskrav er lavere enn regionalplanens føringer for maks utnyttelse. Statsforvalterens innvendinger gjelder både områder nærmere enn 350 meter - målt i luftlinje - fra holdeplasser for bussrute 100 og 101, samt område 350 - 650 meter fra sentrumsformål på Tau og Jørpeland. Innvendingene er tuftet på at foreslått kommuneplanbestemmelse begrenser potensiell arealutnyttelse sammenlignet med de øvre sjiktene i regionalplanens tetthetsintervaller.

Kommunedirektørens anbefaling: Statsforvalterens innsigelse tas til følge.

Kommunedirektøren legger til grunn at effektiv arealutnyttelse og da spesielt i tettstedsnære områder, er et viktig virkemiddel for å få til en bærekraftig arealforvaltning. Regionalplanen gir videre anvisning på et forholdsvis oppdatert og klart rammeverk for hvordan regionale tetthetskrav skal realiseres på kommunalt nivå. Økt fokus på kompakt utbygging sentralt i tettstedene og langs hoved-kollektiv-aksene gjelder også i distriktene. I dette ligger det en forutsetning om at plan- og bygningsmyndighetene skal vurdere arealutnyttelse i regionalplanens øvre sjikt, der det ligger til rette for det. Dersom kommunen begrenser utnyttelsen sammenlignet med de regionale føringene, vil det dermed både utfordre viktige målsettinger om effektiv arealbruk samt plan- og bygningslovens forutsetning om at regionale føringer skal legges til grunn for kommunal planlegging. Kommunedirektøren anbefaler derfor at kommunens tetthetskrav oppdateres slik at de gjenspeiler regionalplanens føringer også når det kommer til det øvre sjiktet av regionalplans tetthetsintervaller (ved å justere maks føringene opp fra henholdsvis 100 og 80 % BRA til 200 % BRA) .

§§ 2.4 g, h og l - Uteoppholdsareal barn og unges interesser (Endringer i bestemmelsene).

Statsforvalteren: Fremmet innsigelse til at avstandskrav for lekeplass ikke var i tråd med føringene i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Bestemmelsen er nå justert i tråd med føringer i regionalplanen og innsigelsen anses derfor som løst.

Rogaland fylkeskommune: Frafaller innsigelse til §§ 2.4. g og h, forutsatt at planen vedtas slik det går fram av høringsforslaget, følgende innsigelsespunkt fra førstegangshøring, som er imøtekommet av kommunen: 5 (avstand mellom bolig og lekeplass). Innsigelsen til § 2.4. l er ikke imøtekommet.

Kommunedirektørens anbefaling:

Fylkeskommunen opprettholder innsigelsen til § 2.4 l siden den åpner for reduserte krav til uteoppholdsareal på egen tomt i sentrumsområder, i strid med de regionale føringene. Utgangspunktet for den aktuelle kommuneplanbestemmelsen er at det for hver boenhet skal være minimum 30 m² felles uteoppholds- og lekeareal. Stridens kjerne er imidlertid kommunens ønske om å kunne tillate 16 m² felles uteareal i områder med sentrumsformål, ved dokumentasjon på at sambruk med byrom og offentlig grøntareal dekker kravene til uteoppholdsareal, eventuelt etter oppgradering av disse.

Kommunedirektøren opprettholder tidligere standpunkt om at det bør kunne vurderes differensierte krav til uteoppholdsareal i de mest sentrale områdene i kommunen. Utbygging i tilknytning til tettstedene forutsetter effektiv arealbruk også i Strand, og det bør derfor legges til rette for noe lempeligere minstekrav knyttet til uteareal der, noe fylkeskommunen også tidligere har akseptert i Stavanger, Sandnes og Bryne.

Fylkeskommunen har tradisjonelt hatt en streng praktisering av de regionale føringene til uteoppholdsareal på egen tomt i sentrumsområder. Det har kommunedirektøren respekt for. Når det er sagt så er det de samme myndighetene som på den annen side krever effektiv arealbruk av hensyn til natur, jordvern mm., noe som illustrerer at utforming av uteareal i sentrumsområdene reiser noen litt sammensatte problemstillinger. Samlet sett anser derfor kommunedirektøren at det er en viss sannsynlighet for at det kan være noe å hente for

kommunen i en eventuell mekling om dette temaet.

Kommunedirektøren anbefaler at fylkeskommunens innsigelse til foreslått § 2.4 bokstav l, tas til mekling.

§ 2.5 Retningslinjer for avkjørsel og parkering av biler og sykler (Endring i bestemmelsen). (Endring i denne bestemmelsen var på grunn av en feil dessverre ikke omtalt i oversikten over endringer på høring, men fremgikk i loggen til bestemmelsene).

Statsforvalteren: Parkering har stor påvirkning på arealbruk og miljø, og påvirker utforming og bruk av byrom og gateareal i byer og tettsteder. Redusert parkeringsdekning er også et viktig virkemiddel for å fremme sykkel, gange og kollektiv som transportform. Ved å kun innføre minimumskrav og i tillegg øke tallet på parkeringsdekningen, vil ikke kommunen stimulere til en slik utvikling. Kommunen skriver at Strand ikke har Nord-Jærens infrastruktur, men føringene i regionalplanen er allerede differensiert for å ta høyde for dette. Strand kommune er kategorisert som sone 4, som gjelder områder utenfor Nord-Jæren. Med bakgrunn i statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, og føringer for parkeringsnorm i regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylke har Statsforvalteren faglig råd om at retningslinje for parkering justeres i tråd med de regionale føringene. Slike bestemmelser i reguleringsplaner vil i mange tilfeller føre til innsigelse, og vi anser det som uheldig dersom kommunen legger inn en slik retningslinje i kommuneplanen.

Rogaland fylkeskommune: Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelser til parkeringsdekning for bil i retningslinje § 2.5 «Retningslinjer for avkjørsel og parkering av biler og sykler». (Ny innsigelse)

Kommunedirektørens anbefaling:

For områder med høy arbeidsplass og besøksintensitet som kontor, kjøpesenter, forretning og tjenesteyting har regionalplanen føringer om maks 0,9 biloppstillingsplasser per 100 m² BRA, mens kommunen har foreslått maks 1 biloppstillingsplass per 50 m² BRA. For område med lav arbeidsplass- og besøksintensitet opererer regionalplanen med maksimum 0,5 biloppstillingsplasser per 100 m² BRA, mens kommunen har foreslått minimum 1 per 100 m² BRA. Kommunens forslag var begrunnet blant annet med dårlig kollektivdekning i regionen. Fylkesdirektøren anser at kollektivdekningen i Strand ikke er vesentlig dårligere enn mange andre deler av parkeringssone 4 og påpeker at svært mange av de nåværende og fremtidige arbeidsplassene ligger i eller nær tettstedene, noe som gjør at det ligger godt til rette for å benytte sykkel- og gange som fremkomstmiddel.

At Strand ikke har Nord-Jærens infrastruktur er i og for seg korrekt. Til dette er det samtidig en del modererende forhold som tilsier at fylkeskommunens innsigelse bør tas til følge, slik kommunedirektøren ser det. Når det kommer til kollektivdekningen langs hovedkollektivaksen (Tau - Jørpeland og Tau/Jørpeland - Stavanger) er busstilbudet forholdsvis godt innenfor "kjernetid" morgen og ettermiddag med 4 avganger i timen. Det er et begrenset busstilbud til Nordmarka morgen og ettermiddag. Selv om Strand ikke kan sammenlignes med Nord-Jæren, må distriktskommuner også være innstilt på å ta sin skjerv når det kommer til justering til et noe mer miljøvennlig transportmønster herunder krav til restriksjoner på parkering. Jf. i den forbindelse også plan- og bygningslovens forutsetning om at regionale føringer i utgangspunktet skal legges til grunn for den kommunale planleggingen.

Kommunedirektøren anbefaler at fylkeskommunens innsigelse til § 2.5 knyttet til parkering for virksomheter med høy og lav arbeidsplass- og besøksintensitet tas til følge, og endres i tråd med retningslinjene i Regionalplan Jæren og Søre Ryfylke.

§ 3.1. Lokalisering av handel (Endring i bestemmelse § 3.1 b.)

Statsforvalteren: Fremmet innsigelse til bokstav b fordi det manglet presisering av hvilken type større varer som tillates solgt innenfor områdene. Her var det forslag fra kommunedirektøren om å ta innsigelsen til følge og justere bestemmelsen i tråd med regionalplanen, men dette ble ikke tatt til følge av kommunestyret. Statsforvalteren anser derfor ikke innsigelsen som imøtekommet.

Rogaland fylkeskommune: Innsigelsen til § 3.1.a. er ikke imøtekommet. Innsigelsen kan løses dersom formulering fra regionalplanen benyttes. Innvendingen fra innsigelsesmyndigheten var knyttet til at kommuneplanen åpner for detaljhandel innenfor forretningsformål i Tau eller Jørpeland sentrum, og dermed ikke kun sentrumsformål slik regionalplan forutsetter.

Kommunedirektørens anbefaling til § 3.1, bokstav a:

At fylkeskommunen har en streng holdning til at detaljhandel kun skal skje i områder avsatt til sentrumsformål, er i og for seg ikke så overraskende. Kommunens intensjon med å åpne for detaljhandel innenfor forretningsformål har samtidig vært å videreføre eksisterende regime i gjeldende reguleringsplaner for Tau og Jørpeland sentrum, verken mer eller mindre. I etterkant av drøftingsmøte 08.12.2025 har administrasjonen og fylkeskommunen blitt enige om et mulig kompromiss, der begrepet "forretningsformål" utgår fra kommuneplanbestemmelsen. Kompromisset innebærer videre at lokalisering av detaljhandel skjer innenfor sentrumsformål og noen konkrete kombinasjonsformål i tilknytning til Skallstøperiområdet (KBA2 og KBA3), med tilsvarende muligheter og begrensninger som i gjeldende reguleringsplan. Dette grepet innebærer helt konkret at en del sentrumstilknyttede forretningsformål i gjeldende reguleringsplaner, omdefineres til sentrumsformål i den oppdaterte kommuneplanen. Tilhørende bestemmelser vil sikre at arealbruken fra gjeldende reguleringsplaner «konverteres» inn i den oppdaterte kommuneplanen, med tilsvarende rammer for handel. Kommuneplanbestemmelsen i § 3.1 a vil på denne måten sikre at regimet for forretningslokalisering i vedtatte reguleringsplaner for Tau og Jørpeland sentrum, videreføres på kommuneplannivå. Kommunedirektørens forslag vil samtidig, etter konkrete avklaringer med fylkeskommunen, bringe § 3.1 a i samsvar med regionale føringer.

Kommunedirektøren viser også til tekst om sentrumsutvikling i Jørpeland under kapittelet "Andre vurderinger" og "Jørpeland sentrum".

Kommunedirektørens anbefaling til § 3.1, bokstav b:

I kommunens forslag til § 3.1 bokstav b, står det innledningsvis at; *"I områdene tilknyttet Stålverksområdet tillates kun handel med plasskrevende varer. Med plasskrevende varer menes varegruppene som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større varer, i tråd med arealstrategien for området..."* Bestemmelsen kan åpne for handelslokalisering i strid med regionale føringer om at detaljhandel skal lokaliseres i sentrum. Kommunedirektøren anbefaler derfor at unntaksbestemmelsen om plasskrevende varer snevres inn fra "andre større varer" til "andre større byggevarer".

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelse til § 3.1 b tas til følge.

§ 3.2 Områder for bebyggelse og anlegg - fritidsbebyggelse (Reversering av bestemmelse ang. hyttestørrelse. Eksisterende bestemmelser for fritidsbebyggelse følges inntil ny kommunedelplan for fritidsbebyggelse foreligger for hele kommunen).

Statsforvalteren:

§ 3.2, b: Innsigelsen anses som løst.

§ 3.2, c: Statsforvalteren fremmet innsigelse til at det var satt en generell byggrense på 50 meter mot sjø for fritidsboliger. Statsforvalteren skriver at dersom det skal settes slike byggegrensar, må disse bero på konkrete vurderinger av strandsoneverdiene nevnt i plan- og bygningsloven § 1-8 på det aktuelle stedet. Av vedlegg 35 går det frem at innsigelsen til §

3.2 er tatt til følge, jf. vedlegg 10. Vi kan ikke se at bestemmelsen er fjernet, eller at det er gjort en konkret vurdering av hensynene bak plan- og bygningsloven § 1-8. Fordi bestemmelsen videreføres uten konkret vurdering av hensynene bak pbl. § 1-8, anses ikke innsigelsen som løst. Selv om bestemmelsen er en videreføring, legger den opp til en fortsatt arealbruk i strid med nasjonale interesser.

Rogaland fylkeskommune:

§ 3.2, b: Frafaller, forutsatt at planen vedtas slik det går fram av høringsforslaget, følgende innsigelsespunkt fra førstegangshøring, som er imøtekommet av kommunen: - 9 (økning i størrelse på fritidsboliger).

§ 3.2, c: Innsigelsen er ikke imøtekommet. Rogaland fylkeskommune har fremmet innsigelse til planforslagets bestemmelse § 3.2.c, som gir en generell åpning for fritidsbebyggelse inntil 50 meter fra strandlinjen. Innsigelsen kan i følge fylkeskommunen løses dersom grensa settes til 100 meter, i tråd med plan- og bygningsloven § 1-8.

Kommunedirektørens anbefaling: I lys av innsigelsene har kommunedirektøren foretatt en ny gjennomgang av bestemmelsen om byggegrense på 50 meter mot sjø for fritidsboliger (§ 3.2.c.). Administrasjonen ser i den forbindelse at det ikke er i tråd med gjeldende regelverk å operere med en generell byggegrense på 50 meter mot sjø. Dersom det skal fastsettes byggegrenser i arealplan som avviker fra lovens generelle på 100 meter, så må det derimot være basert på helt konkrete stedlige vurderinger. Statsforvalteren og fylkeskommunen har med andre ord jussen på sin side når de protesterer på den foreslåtte 50-metersgrensen, og det vil derfor ikke være hensiktsmessig at kommunen tar noen kamp om denne. Det har nok heller ikke vært kommunens intensjon ved vedtagelsen av gjeldende plan å ha en generell grense på 50 meter mellom fritidsbebyggelse og sjø. Kommunedirektøren viser i den forbindelse til at et slikt grep vil harmonere dårlig med den såkalte strandlinjen mot sjø i arealplankartet, som er tegnet ned etter konkrete vurderinger. Kommunedirektøren anbefaler at innsigelse til § 3.2 c tas til følge ved å ta ut den aktuelle bestemmelsen.

Strand kommune har for øvrig lagt opp til å videreføre gjeldende bestemmelser om fritidsbebyggelse i kommuneplan fra 2012 basert på vedtaket ved 2. gangsbehandling i KOM-sak 02/25. Kommunedirektøren vil for ordens skyld presisere at vedtaket om den midlertidige videreføringen av dagens hytteregime for Strand, også vil omfatte den gamle Forsand-delen av kommunen, inntil ny kommunedelplan for fritidsbebyggelse er på plass.

§ 3.3.3. NÆ6 (Utvidelse Comrod) (Ny bestemmelse).

Statsforvalteren: Statsforvalteren anser innsigelsen som imøtekommet/løst med bakgrunn i at det er lagt inn bestemmelse til området i § 3.3.3 NÆ6 om at det skal sikres en funksjonell grønn korridor som gir allmennheten tilgang til friluftsområdet i Ugeli ved senere detaljregulering.

Rogaland fylkeskommune: Rogaland fylkeskommune frafaller, forutsatt at planen vedtas slik det går fram av høringsforslaget, følgende innsigelsespunkt fra førstegangshøring, som er delvis imøtekommet av kommunen: - Comrod - Innsigelsen mot NÆ6 frafalles.

Kommunedirektørens anbefaling: Ingen endring i KPA - innsigelsen er løst/trukket.

§ 3.4 Naustbebyggelse (Mindre justering i bestemmelse).

Statsforvalteren: Statsforvalteren fremmet innsigelse til at forslag til ny bestemmelse for naustområder åpnet opp for en utvidet bruk av naustene, som kan medføre økt grad av privatisering av strandsonen i strid med hensynene bak pbl. § 1-8 og Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Videre var ikke føringene gitt i bokstavene f, h, i og j i tråd med kravene i TEK 17, og føringer fra Direktorat

for byggkvalitet. Innsigelsen er delvis tatt til følge ved at henvisingen til såkalt «maritim rekreasjon» er tatt ut. Punkt om isolasjon er også tatt ut. Det åpnes fremdeles opp for dører med glassfelt bak skodder, og toalett. Av vedlegg 35 går det frem at innsigelsen tas til mekling. Innsigelsen anses dermed ikke som løst.

Kommunedirektørens anbefaling:

Naustbestemmelsen har vært tema i drøftingsmøte med Statsforvalteren der de etterlyste mer geografisk differensiering dersom det skulle foretas oppmykning i naustregimet. Statsforvalterens ønske om differensiering kommer samtidig i strid med det kommunedirektøren har oppfattet som et klart lokalpolitisk ønske om mer enhetlige naustbestemmelser for hele kommunen som er enklere å praktisere.

Kommunedirektøren vil for øvrig nevne at toalett i naust er i tråd med dagens praksis i Strand. Vindu i naust har videre vært tema i flere enkeltsaker, noe som i og for seg også understøtter behov for oppdaterte bestemmelser på kommuneplannivå, for å sikre en forutsigbar og enhetlig praksis. Kommunedirektøren har i noen sammenhenger blitt oppfattet som vel detaljstyrende når det kommer til vindu, men dersom kommunen skal åpne for større slingringsrom når det kommer til fasadeutforming av naust, er det noe som bør forankres på kommuneplannivå.

Kommunedirektøren konstaterer at det fremdeles er betydelig avstand mellom kommunens forslag til oppdatert naustbestemmelse på ene side og Statsforvalterens innvendinger på den andre side. Slik saken står nå fremstår mekling som en egnet arena med sikte på et mulig kompromiss mellom Statsforvalter og kommunen. Kommunedirektøren mener videre det har skjedd en viss utvikling i overordnede føringer vedrørende bruk av naust siden forrige kommuneplan ble vedtatt i 2012, og anser dermed at det muligens kan være litt å hente også for kommunen i en eventuell mekling om dette temaet.

Kommunedirektøren anbefaler ingen endring i KPA. Innsigelsen knyttet til naustbestemmelsen tas til mekling.

§ 3.5 Fritids- og turistformål (Nye bestemmelser knyttet til 55/2 bobilparkering på Jøssang, 104/5 på Meling og 59/2 på Svines).

Statsforvalteren:

- 55/2: Statsforvalteren fremmet innsigelse til at det ikke var gitt bestemmelser til det konkrete fritids- og turistformålet om at jordloven § 12 fremdeles skal gjelde, slik at det sikres at dette blir liggende som en ressurs til landbrukseiendommen, jf. jordloven § 2 2. ledd. Bestemmelsene er justert i tråd med vår innsigelse, og innsigelsen anses dermed som løst.
- 104/5: Statsforvalteren finner, på bakgrunn av endringene, å kunne akseptere forslaget og vil følge opp våre sektorinteresser i en videre planprosess.
- 59/2: Når Strand kommune nå har tenkt å se på fritidsbebyggelse i en egen kommunedelfplanprosess, vil det etter vår vurdering være naturlig at også et forslag som dette, som innebærer et supplement eller utvidelse av et eksisterende hytteområde, blir vurdert i den sammenheng. Vi har faglig råd om å avvente å ta arealforslaget inn i kommuneplanen, sett i lys av en overordnet vurdering av arealreserve for fritidsbebyggelse mv. (Ikke spesifikt omtalt ny bestemmelse i uttalelsen)

Rogaland fylkeskommune: Forslaget vil innebære nedbygging av natur, i hovedsak skog. Området ligger også i utkanten av et område kartlagt av kommunen som viktig for friluftsliv, og inngår i regionalt viktig landskap. I kommuneplanen er det allerede foreslått annet areal til fritids- og turistformål et lite stykke mot øst. Fylkesdirektøren fremmer faglig råd om at området for fritids- og turistformål på Svines tas ut av kommuneplanen. (Ikke spesifikt omtalt ny bestemmelse i uttalelsen)

Kommunedirektørens anbefaling: Ingen endring i bestemmelse § 3.5. Innsigelsen fra Statsforvalteren til 55/2 og 104/5 er løst/trukket. Faglig råd til 59/2 tas ikke til følge, og begrunnelsen er nærmere omtalt tidligere i saken knyttet til plankartet.

§ 3.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Ny bestemmelse tilknyttet 6/19 på Fiskå).

Statsforvalteren: Det er sikret krav om reguleringsplan i bestemmelsene (§ 3.7) og Statsforvalteren legger dermed til grunn at det blir utarbeidet en ny ROS-analyse ved detaljregulering. Vi anser derfor innsigelsen som imøtekommet.

Kommunedirektørens anbefaling: Ingen endring i KPA - innsigelsen er løst/trukket.

§ 3.11 Idrettsanlegg Nordmarka (Ny bestemmelse knyttet til område IDR2 på gnr./bnr. 16/75 i Nordmarka.

Statsforvalteren: Bestemmelsene er justert i tråd med dialogen. Statsforvalteren anser innsigelsen som imøtekommet.

Kommunedirektørens anbefaling: Ingen endring i KPA - innsigelsen er løst/trukket.

§ 4.3 Hundepark på Tau – Rødlandsmyra (Del av bestemmelse er slettet).

Andre innspill: Se eget merknadshefte med oppsummering av høringsinnspill og kommunedirektørens anbefaling til mottatt innspill fra Ellen Hagen på vegne av 16 underskrifter i nabolaget på Tau, jf. vedlegg 9.

Kommunedirektørens anbefaling: Ingen endring i KPA.

§ 6.6 Retningslinje ved søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende fritidsboliger i LNF-områdene, utenfor 100-metersbeltet langs sjø (Reversering av bestemmelse ang. hyttestørrelse. Gjeldende bestemmelser for fritidsbebyggelse fra 2012 følges inntil ny kommunedelplan for fritidsbebyggelse foreligger for hele kommunen).

Statsforvalteren: Innsigelsen anses som løst.

Rogaland fylkeskommune: Frafaller, forutsatt at planen vedtas slik det går fram av høringsforslaget, følgende innsigelsespunkt fra førstegangshøring, som er imøtekommet av kommunen: - 9 (økning i størrelse på fritidsboliger).

Kommunedirektørens anbefaling: Ingen endring i KPA - innsigelsen er løst/trukket.

§ 6.12 Områder for LNF spredt fritidsbebyggelse (Reversering av bestemmelse ang. hyttestørrelse. Gjeldende bestemmelser for fritidsbebyggelse fra 2012 følges inntil ny kommunedelplan for fritidsbebyggelse foreligger for hele kommunen).

Statsforvalteren: Innsigelsen anses som løst.

Rogaland fylkeskommune: Frafaller, forutsatt at planen vedtas slik det går fram av høringsforslaget, følgende innsigelsespunkt fra førstegangshøring, som er imøtekommet av kommunen: - 9 (økning i størrelse på fritidsboliger).

Kommunedirektørens anbefaling: Ingen endring i KPA - innsigelsen er løst/trukket.

§ 6.8 Gardsvindmøller (Endring i bestemmelse).

Statsforvalteren: Vi viser til dialog som har vært om denne bestemmelsen i drøftingsmøte og gjennom vår tilbakemelding av 07.02.2025, og de vurderinger kommunen nå har gjort i vedlegg 11. Kommunen skriver selv, som vi har anført, at det «kan (...) stilles spørsmål ved hvorvidt det er nødvendig med egen bestemmelse/retningslinjer om gardsvindmøller på kommuneplannivå.» Kommunedirektøren skriver videre at «det vil kunne være hensiktsmessig i den forstand at den foreslåtte retningslinjen vil ligge som en ekstra påminning og signal om at gardsvindmøller fortrinnsvis skal lokaliseres i tun.» Vi anser innsigelsen som imøtekommet med de endringer kommunen har gjort, og tar ikke dette til mekling. Samtidig mener vi fremdeles at det ville vært tilstrekkelig med en retningslinje her.

Rogaland fylkeskommune: Fylkesdirektøren vurderer at innsigelsen ikke er fullt ut imøtekommet da den ikke i tilstrekkelig grad sikrer mot utbygging i sårbare områder.

Kommunedirektørens anbefaling:

Fylkeskommunen vil at kommunen skal innarbeide restriksjoner for å ivareta viktige hensyn til natur i bestemmelsene. Kommunedirektøren mener fylkeskommunens innsigelse ikke er helt treffende i forhold til lovens normalordning knyttet til landbrukstiltak i LNF-områder. Plan- og bygningsloven tillater nemlig nødvendige landbrukstiltak i LNF. Dersom gardsvindmøller skal tjene et aktuelt driftsmessig behov vil tiltakene derfor være i tråd med planformålet. Så er kommunen samtidig inneforstått med at etablering av landbrukstiltak kan utfordre hensyn til landskap, jordvern, natur mm. Dette er samtidig hensyn som kan ivaretas når kommunen skal bestemme lokaliseringen gjennom byggesaksbehandlingen. Det henvises i den forbindelse til pbl. § 29-4, første setning, der det står at; *“Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen ...”*

Til lokaliseringsvurderingene i forbindelse med byggesaksbehandlingen vil det kunne være hensiktsmessig at bygningsmyndighetene ser hen til lokaliseringskriterier i kommuneplan i form av retningslinjer. Det er imidlertid ikke hjemmel i lovverket til å sette restriksjoner på nødvendige landbrukstiltak gjennom bestemmelser til LNF. Strand kommune har gjennom behandling av enkeltsaker vist en ansvarlig holdning ved lokalisering av landbrukstiltak og bemerker også at Statsforvalteren har trukket innsigelsen. Kommunedirektøren anser at kommunen har jussen på sin side og anbefaler å ta bestemmelsen til mekling.

Kommunedirektøren anbefaler ingen endring i KPA. Bestemmelse § 6.8 tas til mekling.

§ 6.9 Bestemmelser om boligbebyggelse på eksisterende lovlig fradelte boligeiendommer i LNF-områdene (Endring i bestemmelse).

Statsforvalteren: Vi har **faglig råd** om å redusere maks m2 BYA for bolighusene. Vi har også **faglig råd** om å sette en mer konkret og lavere høydeangivelse på garasjer, som er tilpasset normal garasjebruk. Det er garasjer til vanlige eneboliger, ikke driftsbygninger, som skal kunne oppføres på disse eiendommene.

Kommunedirektørens anbefaling: Faglig råd fra Statsforvalteren tas ikke til følge. Ingen endring i KPA.

§ 6.14 Retningslinje til gnr. 110/1, 3, 5, 6 og 11, Neverdalsfjellet (Ny retningslinje om beredskap).

Statsforvalteren: Kommunen ønsker likevel å beholde muligheten for å kunne sette opp tiltak i forbindelse med beredskap. Det er derfor lagt inn følgende retningslinje i forbindelse med andregangsbehandlingen:

«Kommunen kan godkjenne utvidelse av eksisterende nødbu, eventuelt vurdere nyetablering av et tilsvarende tiltak i samme område, for å sikre nødvendig beredskap ved store folkemengder til og fra Preikestolen og i området for øvrig. Slike beredskapstiltak anses for å være i tråd med LNF så lenge de fysiske tiltakene begrenses til hva som er nødvendig og det skjer som ledd i tilrettelegging for allment friluftsliv.»

Det er utfordrende for Statsforvalteren å ta stilling til retningslinjen når den ikke sier noe om omfang av tiltaket. Vi legger til grunn at kommunen gjør en konkret vurdering av en eventuell søknad om oppføring av nødbu i lys av forholdene på stedet.

Rogaland fylkeskommune: Rogaland fylkeskommune frafaller, forutsatt at planen vedtas slik det går fram av høringsforslaget, følgende innsigelsespunkt fra førstegangshøring, som er imøtekommet av kommunen: - 21 (område for erverv ved Preikestolstien). (Ikke spesifikt omtalt ny retningslinje i uttalelsen)

Kommunedirektørens anbefaling: Ingen endring i KPA - innsigelsen er løst/trukket.

§ 7.1 Generelt (Endring og tilføyning i bestemmelse tilknyttet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone generelt).

Kystverket: Strand kommunen opplyser at vårt faglig råd er imøtekommet med at det er tilføyd til planbestemmelsene at «Innenfor planområdet tillates det vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk, samt fjerning, jf. plan- og bygningsloven § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4».

Kommunedirektørens anbefaling: Ingen endring i KPA - faglig råd fulgt opp.

§ 7.2 Sjø med tilhørende strandsone (Endring i ordlyd i bestemmelsen).

Ikke mottatt noen høringsuttalelser angående temaet.

Kommunedirektørens anbefaling: Ingen endring i KPA. NVE fremmet innsigelse til § 7.2 slik den var utformet ved 1. gangshøring. Basert på denne innsigelsen ble ordlyden i bestemmelsen endret før 2. gangshøring. NVE har ikke kommentert endringen eller formelt trukket innsigelsen basert på endringen, men kommunedirektøren anser innsigelsen som imøtekommet. NVE må formelt trekke innsigelsen før sluttbehandling av kommuneplanen.

§ 7.3 Fiske (Ny bestemmelse).

Fiskeridirektoratet: Det manglet bestemmelser for viktige og sårbare fiskeområder som behøver sikring mot ekskluderende tiltak. Kommunen har nå oppdatert planforslaget med bestemmelse som ivaretar dette. Vi trekker denne innsigelsen.

Kystverket: Ankringsområdene er tatt inn i forslag til KPA ved andregangshøring, som kombinertformål ankring, farled, samt fiske der datasett fiske (gyteområde) overlapper. Dette er en akseptabel løsning. Når det gjelder planbestemmelsen «*Der det er overlapp mellom fiske og ferdsel har både fiske og ferdsel prioritet*» er det nødvendig å tilføye ankring -> «*Der det er overlapp mellom fiske og ferdsel eller ankring har både fiske, ferdsel og ankring prioritet*».

Kommunedirektørens anbefaling: Kommunedirektøren anbefaler at planbestemmelsen justeres da dette i følge Kystverket sin uttalelse er nødvendig for at innsigelsen til manglende visning av areal til ankring i Lysefjorden, og endret arealbruk til enbruk fiske, skal trekkes. 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*». Endringen

anses som en teknisk oppdatering, og må ikke på ny høring.

§ 7.6 Ankrings- og riggområder (Ny bestemmelse).

Kystverket: Strand kommunen opplyser at vårt faglig råd er imøtekommet med at det er tilføyd til planbestemmelsene at «Innenfor ankrings- og riggområdene tillates ikke tiltak som er i konflikt med bruken av området til ankring. Eksempelvis kabler, rør, ledninger og andre tiltak som kan være til hinder for sikker forankring».

Kommunedirektørens anbefaling: Ingen endring i KPA - faglig råd fulgt opp.

§ 8.2 Faresone – Steinsprang/flomfare/høyspent/kvikkleireskred/jord- og flomskred (Endring i overskrift og ordlyd i bestemmelsen).

Statsforvalteren: Det er viktig at funn i ROS-analysen følges opp med tiltak eller i bestemmelsene. Statsforvalteren kan ikke se at relevante tiltak er fulgt opp slik intensjonen med analysen er. Det innebærer at kommunen i for stor grad utsetter vurderingene av risiko- og sårbarhetsforhold til reguleringsplan/byggesak. Det er for eksempel foreslått en bestemmelse som skal ivareta risiko for kvikkleireskred i § 8.2; «...det gjennomføres nødvendige lovpålagte utredninger i forbindelse med reguleringsplanarbeid og byggesaksbehandling, for å påse at hensyn til sikkerhet blir tilstrekkelig ivaretatt.» Det er viktig at reell fare er avklart på siste plannivå, og ikke utsettes til byggesak. ROS-analysen har fremdeles noen mangler for å kunne ivareta sikkerheten for byggesak. Enten må faren avklares på kommuneplannivå, for de stedene det skal bygges uten plan, eller så må det avklares i reguleringsplan. Veldig mange av forslagene til boligformål i utkantene ligger i aktsomhetssoner.

Vi vil i denne forbindelse også vise til en nylig avgjørelse i innsigelsessak fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) som omhandler manglende avklaring av reell fare for flom og kvikkleire her.

Kommunedirektørens anbefaling: Kommunedirektøren anbefaler å ta ut følgende bestemmelse fra § 1.1 slik at risiko- og sårbarhetsforhold blir avklart i reguleringsplan: *For boligtau 4-10 boenheter i utkantene kan det åpnes for avvik fra kravet om reguleringsplan.*

§ 8.3 Sone med særlige hensyn for landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§§ 8.3 f. og g. har vært på høring og omtales nedenfor.)

Norskog (medlemsorganisasjon for aktive skogeiere) har sent inn høringsinnspill med kommentarer til kommunens bruk av hensynssoner i LNF-områdene. I merknadsbrevet anføres det at kommunen har gått for langt - og lengre enn hva loven tillater - i å legge restriksjoner på landbruksdrift i LNF-områdene gjennom bestemmelser til hensynssoner. Kommunedirektøren henviser også til eget merknadshefte for mer utfyllende oppsummering av høringsinnspillene fra Norskog og AT Skog, jf. vedlegg 8.

Kommunedirektøren er inneforstått med at plan- og bygningsmyndighetene ikke kan gå for langt i å legge restriksjoner på landbruksdrift i LNF-områdene. På kommuneplannivå legges landbruks-, natur- og friluftsliv ut i tvungen kombinasjon, og man kan derfor som utgangspunkt ikke legge restriksjoner på nødvendige landbrukstiltak i kommuneplan. Dette får videre konsekvenser for handlingsrommet ved utarbeidelse av bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene.

Kommuneadministrasjonen opprettholder i hovedsak foreslåtte bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene, men har i lys av høringsinnspillene fra Norskog foreslått nødvendige oppdateringer, for å sikre at kommuneplanen er i tråd med det lovlige

handlingsrommet innenfor LNF.

Så over til de konkrete forslagene til oppdateringer for hensynssone landskap (H 550), hensynssone bevaring av naturmiljø (H 560) og hensynssone friluftsliv (H 530), som beskrevet nedenfor.

§ 8.3 f. Hensynssone landskap (H 550) (Endring av ordlyd i bestemmelsen).

Bestemmelsen til hensynssonen presiserer at byggeforbudet ikke gjelder nødvendige landbrukstiltak og mindre tilrettelegging for allment friluftsliv. Dette er i samsvar med lovens normalordning om at det ikke kan legges restriksjoner på nødvendige landbrukstiltak i LNF på kommuneplannivå. Etter merknadene fra Norskog anbefaler kommunedirektøren en presisering der det i forbindelse med omtalen av nødvendige landbrukstiltak, innarbeides en henvisning til lovens definisjon av landbruk i plan- og bygningslovens forstand. Endringen anses som en redaksjonell presisering for å sikre at forvaltning av landbrukstiltak i LNF skjer innenfor rammene av plan- og bygningsloven. Foreslått endring fremgår av kommunedirektørens forslag til vedtak.

§ 8.3 g. Hensynssone bevaring av naturmiljø (H 560) (Ingen endring, ikke vært på 2. gangshøring.)

Kommunedirektøren ser at opprinnelig bestemmelse kan være i strid med lovens klare utgangspunkt om at det normalt ikke kan gis bestemmelser til hensynssoner i LNF. For å sikre at bestemmelsen ikke strider mot lovens normalordning om forvaltning av landbruk i LNF, innarbeides det en uttrykkelig presisering om at bestemmelsens forbudsvirkninger ikke omfatter nødvendige landbrukstiltak i LNF. Endringen anses som en redaksjonell presisering for å sikre at forvaltning av landbrukstiltak i LNF skjer innenfor rammene av plan- og bygningsloven. Kommunedirektøren anbefaler etter nevnte presisering at bestemmelsen opprettholdes og minner i den forbindelse om at hensynssonen har viktige anvendelsesområder også langt utover LNF-område. Foreslått endring fremgår av kommunedirektørens forslag til vedtak.

§ 8.3 h. Hensynssone friluftsliv (H 530) (Ny retningslinje).

Kommunedirektøren anser ikke at retningslinjen inneholder bestemmelser, noe som også er uttrykkelig presisert i den tilhørende overskriften. Norskog er kritisk til kommunens begrepsbruk når det kommer til nødvendige landbrukstiltak, og mener det kan bidra til å innsnevre plan- og bygningslovens definisjon av landbruk. Dette ville i så fall kunne få som konsekvens at landbrukshensynene ble svekket i strid med lovens normalordning, ved arealbruksvurderinger innenfor LNF. Dette har ikke vært kommunedirektørens intensjon. Når kommuneplanen opererer med begrepet nødvendige landbrukstiltak er det ment som en mer folkelig og forståelig kortform av hva loven tillater i LNF. Administrasjonen anbefaler samtidig at det ved omtalen av landbrukstiltak for sikkerhets skyld hektes på en lovhenvvisning til pbl. § 11-7, 2. ledd, nummer 5. Det vil også være en delvis imøtekommen av merknadene fra den aktuelle interesseorganisasjonen. Endringen anses som en redaksjonell presisering for å sikre at forvaltning av landbrukstiltak i LNF skjer innenfor rammene av plan- og bygningsloven. Foreslått endring fremgår av kommunedirektørens forslag til vedtak.

§ 8.9. Retningslinje til Andre støysoner (Stillesone) for Preikestolen – Neverdalsfjellet (H 290-1) og Flor & Fjære (H 290-2) (Ny retningslinje).

Rogaland fylkeskommune: Regionalplanens retningslinjer er i hovedsak videreført, men regionalplanens anbefaling om at det i forbindelse med kommuneplanen også utarbeides vilkår for dispensasjon er ikke fulgt opp.

Strand kommune har også satt av en stillesone på Hidle, ved «Flor og fjære».

Fylkesdirektøren forutsetter at dette ikke legger begrensninger på allmenhetens ferdsel eller bruk av området til friluftsliv på sjø, for eksempel med fritidsbåter, og fremmer faglig råd om at dette inkluderes i planens bestemmelser, men har ellers ikke vesentlige merknader til at det innføres en stillesone her.

Kommunedirektørens anbefaling:

Kommunedirektøren gjorde en vurdering knyttet til avgrensning av stillesone i området Preikestolen - Neverdalsfjellet og Flor & Fjære med tilhørende retningslinjer, som ble vedtatt lagt på høring av kommunestyret 29. april 2025. Regionalplanen for Preikestolen og Lysefjordområdet ble vedtatt i juni 2025. Forslaget til avgrensning av stillesone og retningslinjene i KPA avviker fra vedtatt avgrensning og formulering av retningslinjer i regionalplanen. Avviket knytter seg hovedsakelig til følgende retningslinje i regionalplanen: *“Det kan gis dispensasjon for særskilte oppdrag og aktiviteter, som eksempelvis filmproduksjon, mediaproduksjoner og kulturevents, vilkårene settes i kommuneplanen”*.

I tillegg er det også avvik mellom KPA retningslinje § 8.9, pkt. 1, og retningslinje 3.3.7 i regionalplanen. I KPA er retningslinjen formulert slik:

“I. I stillesonen bør ikke støynivået overstige de angitte grensene som følger av den til enhver tid gjeldende støyveileder (T-1442)”.

I regionalplanen er retningslinjen formulert slik:

“I. Stillhet og ro er positivt for folkehelsen, og er viktig for rekreasjon og friluftslivsopplevelsen. I natur- og friluftslivsområder omkring Preikestolen og Neverdalsfjellet hvor det er høyt besøkstrykk bør det i fremtidige kommuneplaner etableres en stillesone, hensynssone støy jf. plan og bygningsloven § 11-8 a. Kartet viser minimums område for hvilket areal som bør utredes nærmere som stillesone.”

Kommunedirektøren anbefaler å opprettholde retningslinjen slik den er formulert i planforslaget til kommuneplanen. Dersom det viser seg å være behov for å justere retningslinjen, kan dette avklares ved neste revisjon av kommuneplanen. Dette skyldes blant annet at kommunen er i sluttfasen med arbeidet med kommuneplanen. Endring av retningslinje for å hensynta særskilte oppdrag og aktiviteter, som eksempelvis filmproduksjoner, medieproduksjoner og kulturevents, vil medføre behov for høring. Dersom det skal arbeides videre for å få etablert en flyforbudssone over stillesonen, gjennom eksempelvis en forskrift, kan også vilkår vurderes i den sammenheng.

ENDRINGER I BESTEMMELSER SOM VAR PÅ HØRING 24.10.2025 - 05.12.2025:

Oppdatert vedlegg 1 til bestemmelsene med oversikt over godjente boliger i landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF).

Statsforvalteren: Kommunen har, i tråd med KMDs veileder for LNF-spredd bebyggelse (2020), forbedret dokumentasjonen av metodikk og vurderingskriterier siden forrige høring. Dette gir økt etterprøvbarehet og et bedre grunnlag for medvirkning etter plan- og bygningsloven § 5-1. Det pekes likevel på mangler i planarbeidet. Flere sentrale tema som vannmiljø og drikkevann, teknisk infrastruktur, kommunale tjenester, transportbehov, klima- og energiløsninger, tilgjengelighet til viktige funksjoner og beredskap er i liten grad vurdert, slik veilederen forutsetter. Videre savnes en samlet vurdering av virkningene av foreslåtte arealbruksendringer, jf. veilederen kap. 2.6. Det er ikke gjort rede for planens totale «fotavtrykk», herunder en sammenstilling av dagens og mulig framtidig utbyggingsvolum i LNF-områdene. Det reises også spørsmål ved konsekvensene av foreslåtte bestemmelser som åpner for relativt store boliger og garasjer i spredt bebyggelse, og hvilke effekter dette kan ha for landskap, friluftsliv, klima, energibruk, bosettingsmønster, transportbehov og kommunale tjenester. Avslutningsvis vises det til at mange eiendommer i LNF-områdene

ligger i områder med rasfare, nærhet til sjø og vassdrag, dyrka mark og myr, noe som innebærer at en rekke tiltak fortsatt vil kreve konkrete vurderinger og behandling som dispensasjon. (Sammendraget er språklig bearbeidet ved bruk av KI-verktøy (ChatGPT). Teksten er kvalitetssikret og kontrollert av saksbehandler.)

Oppsummert finner vi at innsigelsen vår er tilstrekkelig imøtekommet. Samtidig har vi **faglig råd** om at kommunen supplerer arbeidet med en samlet vurdering av konsekvensene ved å avsette de 133 boligene som LNF-spredd bebyggelse, jf. omtalen over. Vi har videre **faglig råd** om å redusere maks m² BYA for bolighusene. Vi har også **faglig råd** om å sette en mer konkret og lavere høydeangivelse på garasjer, som er tilpasset normal garasjebruk. Det er garasjer til vanlige eneboliger, ikke driftsbygninger, som skal kunne oppføres på disse eiendommene.

Kommunedirektørens anbefaling: I første høringsperiode høsten 2025 ble det sendt ut en liste, vedlegg 1 til bestemmelsene, over godkjente boliger i LNF som kunne anses som LNF spredt boligbebyggelse. Statsforvalteren opprettholdt innsigelsen til § 6.9 *Boligbebyggelse på eksisterende lovlig fradelte boligeiendommer i LNF-områdene*, fordi kommunen ikke hadde dokumentert en samlet konsekvensutredning av å avsette eksisterende boliger i LNF-områder til spredt boligbebyggelse. KDDs veileder stiller krav om overordnet utredning, herunder ROS-analyse og vurdering av samlet utbyggingsvolum. Kommunen utarbeidet nødvendig dokumentasjon for å løse innsigelsen, og sendte kunnskapsgrunnlaget (vedlegg 16) og oppdatert liste over godkjente boliger i LNF (vedlegg 1 til bestemmelsene i vedlegg 4) ut på høring i forbindelse med den andre høringsrunden høsten 2025. Basert på ny dokumentasjon anser Statsforvalteren at innsigelsen er imøtekommet.

Kommunedirektøren anbefaler at vedlegg 1 til bestemmelsene, med oversikt over godkjente boliger i LNF, endres i samsvar med vedlegg 4. Eiendommer markert med røde rader tas ut av bestemmelsene i endelig versjon, eiendommer markert med grønne og hvite rader anses som godkjente eneboliger i LNF, som kan anses som LNF spredt boligbebyggelse i tråd med KMDs veileder for LNF-spredd boligbebyggelse. Samtidig anbefaler kommunedirektøren at avgrensningene for boliger i LNF som etter KDDs veileder anses som LNFR spredt boligbebyggelse, og som er markert med grønn strek i vedlegg 16, innarbeides som bestemmelsesområder (#15) i plankartet. § 6.9 knyttes til bestemmelsesområde #15.

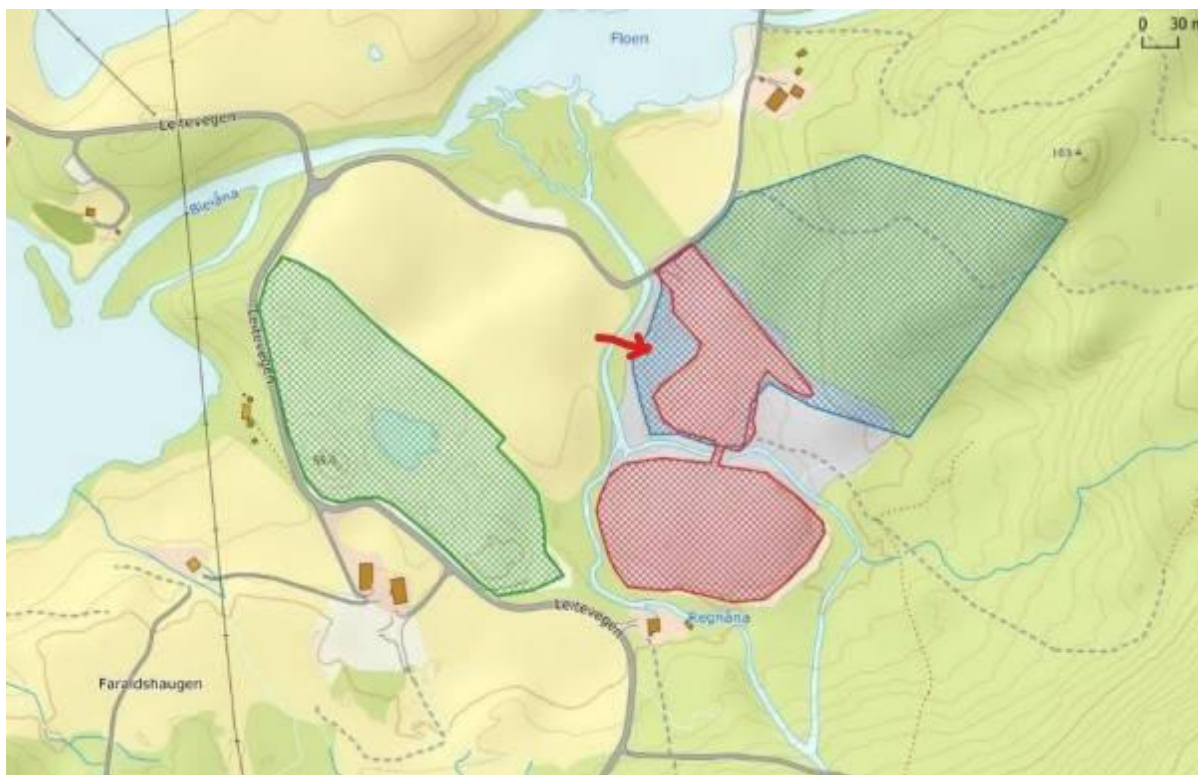
OPPDATERT KUNNSKAPSGRUNNLAG SOM VAR PÅ HØRING 01.09.2025 - 15.10.2025:

27/1 og 27/10, Holane, Råstoffutvinning (Nytt kunnskapsgrunnlag: *Råstoffutvinning Holane, Kartlegging av partikkelforurensning* (Ecofact rapport 1130, 2025)).

Statsforvalteren: Jf. vedlegg 35 tas innsigelsen ikke til følge, og «avklares trolig gjennom drøfting, evt. tas til mekling». Innsigelsen står inntil videre dialog.

Kommunedirektørens anbefaling: Innsigelsen til 27/1 og 10, og nytt kunnskapsgrunnlag utarbeidet av Ecofact, ble drøftet med Statsforvalteren den 08.11.2025. Konklusjonen i møtet var at Statsforvalteren kan akseptere fremtidig råstoffutvinning som omsøkt, dersom kommunen justerer/reduserer formålet i plankartet langs Regnåna i samsvar med avgrensning vist i figur 2 i Ecofact rapport 1130, dvs. skravert blått område vist i figur nedenfor langs Regnåna må tas ut fra plankartet. Vilkår for å trekke innsigelsen er også at alle vilkår beskrevet i kap. 6 i Ecofact rapport følges opp ved detaljregulering av fremtidig råstoffutvinningsområde, og at det i samme planprosess gjennomføres en NiN-kartlegging av området, inkludert den rødlistede naturtypen "flomskogsmark". Kommunedirektøren anbefaler at plankartet justeres i tråd med drøftingsresultatet for å løse innsigelsen, dvs. skravert blått område langs Regnåna tas ut fra plankartet og tilbakeføres til LNF. Videre anbefaler kommunedirektøren at vilkår beskrevet i kap. 6 i Ecofact rapport følges opp ved

detaljregulering av fremtidig råstoffutvinningsområde, og at det i samme planprosess gjennomføres en NiN-kartlegging av området, inkludert den rødlistede naturtypen "flomskogsmark".



Kartutsnitt fra figur 2 i Ecofact rapport 1130 - "Råstoffutvinning Holane. Kartlegging av partikkelforurensning", 2025.

OPPDATERT KUNNSKAPSGRUNNLAG SOM VAR PÅ HØRING 24.10.2025 - 05.12.2025:

Ny rapport «Vurdering av akvakultur etter vannforskriften § 12 i arbeidet med kommuneplanens arealdel», datert 15.10.2025, utarbeidet av IKM Acona på vegne av Strand kommune. (Vedlegg 12)

Statsforvalteren: Når det kommer til innsigelsen til manglende vurdering av vannforskriften, har rapporten flere svakheter. På grunnlag av at det er gjennomført en vurdering, og areal til akvakultur i kommunen er betydelig redusert (av både eldre urealisert areal og det som ble foreslått ved førstegangshøringen), vurderer Statsforvalteren likevel innsigelsen som imøtekommet. Statsforvalteren utdyper hvorfor de mener rapporten inneholder svakheter i sin uttalelse.

Kommunedirektørens anbefaling: Kommunedirektøren har oversendt uttalelsen fra Statsforvalteren angående rapporten til IKM Acona, og mottatt tilsvarende fra IKM Acona til Statsforvalteren sin uttalelse. Tilsvaret klargjør spørsmål, mangler og uklarheter Statsforvalteren har bemerkt i sin uttalelse. Tilsvaret er vedlagt etter rapporten i vedlegg 12.

«Konsekvensvurdering av godkjente eneboliger i LNF som kan anses som LNF spredt boligbebyggelse». Sammenstillingen er utarbeidet av Strand kommune, høsten 2025.

Statsforvalteren: Se kommentar fra Statsforvalteren under tema "Oppdatert vedlegg 1 til bestemmelsene med oversikt over godkjente boliger i landbruks-, natur- og friluftsmål"

(LNF)", ovenfor ang. bestemmelsen og kunnskapsgrunnlaget.

NVE: Vi har faglig råd om at det fremkommer enda tydeligere i metoden for konsekvensutredningen hva som er kunnskapsgrunnlaget for å vurdere naturfare, dvs. hvilke kart som er sjekket ut og når. Bakgrunnen er at det i noen få områder i kommunen kan finnes både aktsomhetskart og faresonekart. Dessuten har noen av NVEs aktsomhetskart blitt oppdatert i det siste.

Kommunedirektørens anbefaling: Kommunedirektøren har tatt NVE sitt faglige råd, om å angi hvilke kart som er sjekket ut og når, til følge i konsekvensvurderingen av godkjente eneboliger i LNF som kan anses som LNF spredt boligbebyggelse. Vedlegg 16 er oppdatert iht. faglig råd. Se ellers kommunedirektørens anbefaling under tema "*Oppdatert vedlegg 1 til bestemmelsene med oversikt over godkjente boliger i landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)*", ovenfor.

ANDRE VURDERINGER: (Gjelder andre temaer som ikke har vært på 2. gangshøring og offentlig ettersyn høsten 2025)

Brann- og redningsstasjon:

Statsforvalteren har innsigelse til forslag i KPA om brannstasjon (offentlig eller privat tjenesteyting) på Nedre Fjelde, på gnr./bnr. [44/1](#) og [44/553](#). Kommunedirektøren drøftet innsigelsen med Statsforvalteren den 18.11.2025. Statsforvalteren ser ikke at det er tilstrekkelige samfunnsinteresser som tilsier lokalisering av brannstasjon på dyrka jord, og påpeker at det er mulighet for alternative plasseringer for ny brannstasjon på Jørpeland. Innsigelsesrundskriv M-1/2025 er tydelig i pkt. d på at det også for tiltak av samfunnsmessig verdi skal vurderes innsigelse dersom det foreligger alternative løsninger som ikke er i konflikt med dyrka mark. For Statsforvalteren handler innsigelsen til foreslått arealbruk på Nedre Fjelde vel så mye om struktur som bonitet. Statsforvalteren har signalisert at denne innsigelsen står sterkt, og det vil trolig være vanskelig å løse innsigelsen i mekling, og at det vil bli opp til Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) å avgjøre saken. Erfaringsmessig gjør kommunedirektøren oppmerksom på at avklaring hos KDD kan ta 1-2 år. Prosess med regulering, grunnnerverv og bygging vil komme i tillegg, før eventuell ny brann- og redningsstasjon kan stå klar.

Rogaland brann- og redning er bekymret for tidshorisonten dersom en ikke oppnår gjennomslag i meklingen med Statsforvalteren. Vedlagt i saken følger et skriv, "*Brannstasjon Strand kommune*", fra Rogaland brann- og redning datert 09.01.2026, jf. vedlegg 19. Blant annet skriver RBR følgende: "*Det er grunn til å tro at denne innsigelsen vil påvirke tidsperspektivet for å realisere en ny brannstasjon i så stor grad, at dette etter brann og redningssjefens vurdering vil være svært bekymringsfullt*".

Kommunedirektøren deler denne bekymringen. Per dags dato har ikke Strand kommune en brannstasjon, men brannbilgarasje. Basert på tilbakemeldingen fra Statsforvalter om at den innsigelsen står sterkt, gir dette en lang tidshorisont. Som redegjort for i saken KOM 05/25 er det flere trinn for utbygging på Nedre Fjelde. Kommuneplanen må avklares først, og dersom dette sendes til departementet for avklaring, vil det kunne gi tidligst oppstart på reguleringsplanarbeid høsten 2027, eventuelt 2028. Reguleringsplansarbeid stipuleres til 1 år, og vil da være ferdig 2029. Grunnnerverv må gjennomføres i etterkant. Dersom en inngår minnelig avtale trenger ikke dette ta så lang tid, men dersom en må gjennom ekspropriasjon så vil det gi 1-2 år til. Det må også avsettes investeringsmidler til grunnnerverv, i tillegg til opparbeidelseskost av tomt, og prosjektering av ny brannstasjon. Tidshorisonten angitt i saken 05/25 var mellom 4-5 år i etterkant av ferdig vedtatt kommuneplan. Så når vi legger til 1-2 år, blir det 5-7 år forlengelse. Altså tidligst 2031, men mulig 2033. Det er bekymringsfullt.

Kommunestyret har vært tydelig på lokasjonen på Nedre-Fjelde, og har gjort et politisk

vedtak om dette. Det har også vært flere alternativer som har vært nevnt i behandlingen av plassering av ny brannstasjon. Utfordringen med alternative plasseringer som ikke har vært utredet i kommuneplanens arealdel, vil føre til nye høringer av KPA og forsinke sluttbehandling. Dersom formålet er riktig i gjeldene kommuneplan, krever det ikke ny høring, da det allerede er avklart i plan. Dette kan gjelde tomten ved helsehuset/familiens hus som har vært nevnt. Kommunedirektøren anser tomta ved Jørpeland helsestasjon som et dårlig alternativ. Dette blant annet pga. brannstasjoner har utrykning med blålys, høy fart og sirener. Det er mye trafikk i Fjelltunvegen, særlig ved skolestart og skoleslutt, men også kveldstid og helger knyttet til idrettsaktiviteter og møtevirksomhet. Det vil også bli større bruk av Fjelltunvegen ved utrykning for mannskap som skal til og fra brannstasjonen. Mer trafikk tilknyttet brann- og redningsstasjon øker risikoen for trafikkulykker i områder der barn ofte krysser veier og har uforutsigbar adferd. Kombinasjonen av myke trafikanter og utrykningskjøretøy er spesielt risikofyllt. Sirener, motorstøy og øvelser kan virke forstyrrende på undervisning og konsentrasjon. For barn med særskilte behov (f.eks. sensitivitet for lyd) kan dette være ekstra belastende. Hyppige utrykninger kan skape uro eller engstelse blant yngre barn. Noen barn kan oppleve sirener og akutte hendelser som skremmende eller stressende. Skole- og idrettsområder er ment for trygg læring, lek og aktivitet. Brannstasjoner fungerer ofte best med rask og direkte tilgang til hovedveinett. Det vil trolig ikke være mulig å få tillatelse til direkte inn/utkjøring fra Ryfylkevegen til helsestasjon-tomta. Inn/utkjøring til Ryfylkevegen fra helsestasjon-tomta vil være via Fjelltunvegen og Fjellsvegen. En plassering utenfor skole- og idrettsområder kan gi både bedre responstid og færre konflikter med sårbare brukergrupper.

Ut ifra disse vurderingene legger kommunedirektøren, basert på KOM-sak 05/25 og innstilling fra den saken, frem et alternativ forslag til vedtak for lokalitet til brann- og redningsstasjon på gnr./bnr. [48/403](#) (*Torghustomta*):

“Det jobbes videre med Torghustomt-alternativet, gnr./bnr. 48/403, ved etablering av ny brann- og redningsstasjon.”

Konsekvens ved bruk av Torghustomta til ny brann- og redningsstasjon fremgår i alternativsvurderingen i KOM-sak 05/25. Statsforvalteren har muntlig informert om at de ikke vil motsette seg en slik løsning.

RBR har i sitt skriv kommentert lokalisering i sentrum:

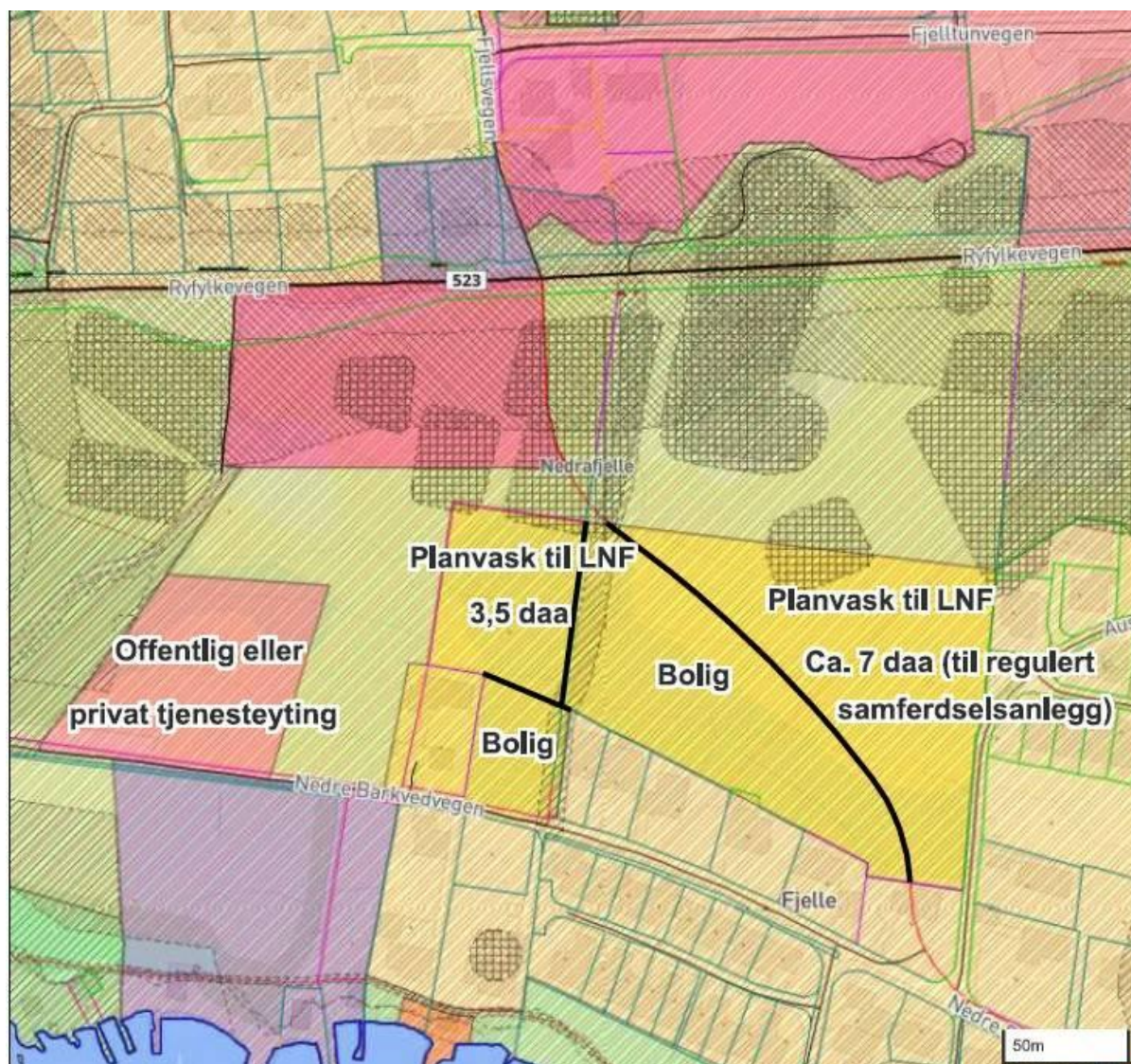
“Vi vet at det har vært argumenter for at det er ugunstig med en lokalisering i sentrum, blant annet begrunnet i forhold til sikkerhet og støy. RBR har erfaringer med flere brannstasjoner som ligger i sentrumskjerne, blant annet Lervig i Stavanger og Bryne. Erfaringene fra disse stasjonene tilsier at støy eller trafikkrisiko ikke er et problem.”

44/1, 44/7 og 44/102, Nedre Fjelde, Eksisterende boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting:

Innsigelse fra Rogaland fylkeskommune til eksisterende boligbebyggelse, og innsigelse fra Statsforvalteren rettet mot eksisterende boligareal og areal til offentlig eller privat tjenesteyting. Areal til brann- og redningsstasjon omtales ikke her.

Strand kommune drøftet innsigelsen med Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune den 18.11.2025 for å forsøke å finne en løsning på innsigelsen som omfatter eksisterende utbyggingsformål til bolig og offentlig eller privat tjenesteyting på Nedre Fjelde. I etterkant av drøftingsmøtet, ble det den 05.12.2025 gjennomført en befaring på Nedre Fjelde sammen med representanter fra Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune. Kommunedirektøren oversendte et løsningsforslag til Statsforvalteren og fylkeskommunen i etterkant av

befaringen, i et forsøk på å finne en løsning på innsigelsen. Se løsningsforslaget nedenfor.



Kommunedirektørens forslag til løsning av innsigelse på Nedre Fjelde oversendt til Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune.

Statsforvalteren har kommentert løsningsforslaget, og mener kommunen er på et godt spor mhp. å finne en løsning på innsigelsen. Statsforvalteren har innsigelse til flere forhold som omfatter Nedre Fjelde, og har meldt tilbake i både uttalelse og drøftingsmøte at det handler om flere forhold, arrondering, behov, mv. Statsforvalteren anser ikke at det oversendte løsningsforslaget er tilstrekkelig mhp. Nedre Fjelde totalt sett.

Rogaland fylkeskommune ga tilbakemelding om at innsigelsen ikke kan trekkes administrativt, og kommenterte videre at med foreslåtte løsning vil fortsatt noe landbruksareal settes av til utbygging, selv om det synes i hovedsak å være skog/buskas-arealet som går med til utbygging. Dersom langsiktig grense ikke trekkes inn i Nedre Fjelde-området, legger dette forslaget til rette for en bit-for-bit-nedbygging uten noen overordnet plan for området. Det er sannsynligvis lavere konflikt knyttet til administrasjonens løsningsforslag enn det som ligger i gjeldende kommuneplan. Fylkeskommunen er likevel bekymret for at dette samlet sett vil føre til at en stor del av området på sikt bygges ned, men uten at det sikres høy utnyttelse og gode løsninger.

Referat fra drøftingsmøtet, notat fra befaringen og korrespondanse om løsningsforslag vedr. Nedre Fjelde, kan leses i sin helhet i vedlegg 18.

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen til eksisterende boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting på 44/1, 7 og 102, Nedre Fjelde, tas til mekling. Gjennom meklingen vil det være naturlig å se på hele Nedre Fjelde i en helhet, men også i lys av innsigelsen til Øvre Fjelde på motsatt side av Ryfylkevegen.

Juridiske linjer "*Strandlinje sjø*" og "*Markagrense*":

Juridiske linjer "*Strandlinje sjø*" (hele kommunen, unntatt gamle del av Forsand) og "*Markagrense*" mellom friområdet og industriområdet i Nordmarka, har ved en feiltagelse ikke blitt videreført i planforslaget. Det er behov for å vedta videreføringen i og med at plankartet har vært på flere høringer og offentlig ettersyn uten de juridiske linjene. Samtidig ser kommunedirektøren at det ikke er hjemmel for å sette en byggegrense i LNF mot sjø da dette er lovstridig. Kommunedirektøren anbefaler derfor at feilen blir rettet opp ved ny 2. gangsbehandling. Kommunedirektøren anbefaler at juridiske linjer "*Strandlinje sjø*" og "*Markagrense*" (langsiktig grense) i Nordmarka videreføres fra gjeldende KPA Strand fra 2012, med unntak av i LNF-områdene der "*Strandlinje sjø*" utgår.

Innspill [56/12 m.fl.](#), Området driftet av Stiftelsen Preikestolen (Gjelder eksisterende (Hovedstien) og fremtidig sti (Hestestien) til Preikestolen):

Kommunedirektøren drøftet innsigelsen til eksisterende og fremtidig sti til Preikestolen med Statsforvalteren den 18.11.2025. Stiene ble lagt inn i planforslaget ved 1. gangsbehandling i tråd med innspillet fra Stiftelsen Preikestolen. Innsigelsen kan være mulig å løse dersom kommunen og Statsforvalteren blir enige om rammer for begrensinger av fysiske inngrep. Statsforvalteren peker blant annet på at det foreligger lite informasjon om de stedlige forholdene langs traseen (ev. naturverdier, myr, landskap, terreng osv.), og de er ikke kjent med om det er gjort noen alternativsvurderinger for fremtidig stitrasé. Statsforvalteren stiller også spørsmål om det for eksempel er nødvendig å lage ny/oppruste den gamle stien (Hestestien) på hele partiet, eller om det er muligheter for å avlaste bare deler av dagens sti (Hovedstien).

Før Statsforvalteren kan vurdere innsigelsen må det legges frem forslag til tiltak som sikrer at stien eventuelt får en utforming som tar hensyn til natur, landskap og terreng, og som sørger for at behov for eventuelle inngrep holdes til et minimum. Statsforvalteren mener det bør knyttes bestemmelser til traséen i kommuneplanen, for eksempel plankrav eller tydelige krav til hvilke vurderinger som må gjøres før det settes i gang tiltak for oppgradering/tilrettelegging av ny sti.

Det ble i 2019 gjennomført en sårbarhetsanalyse av turstiene til Preikestolen (Tysse, 2019), henholdsvis *Hovedstien* og *Hestastien*, på vegne av Stiftelsen Preikestolen. Sårbare forekomster av vegetasjon og dyreliv langs turstien ble i den forbindelse kartlagt, og en vurdering av konkrete utfordringer (hovedsakelig slitasje og erosjon) som bør utbedres ble også vurdert. Ecofact har, på vegne av Stiftelsen Preikestolen, utarbeidet et notat "*Tilstandsvurdering av eksisterende turstier til Preikestolen*", datert 07.08.2025. Ecofact vurderte det som hensiktsmessig å foreta en enklere tilstandsvurdering fremfor å gjennomføre en ny sårbarhetsanalyse, med særlig vekt på endringer i vegetasjonsdekket, erosjon og eventuell påvirkning på dyreliv. Tilstandsvurderingen gir et tilstrekkelig grunnlag for å identifisere konkrete utfordringer og nødvendige tiltak. Denne rapporten baserer seg på sårbarhetsanalysen fra 2019 og data fra ny befaring.

Stiftelsen Preikestolen har utarbeidet en besøksstrategi for Preikestolstien for perioden 2025 - 2030. Besøksstrategien skal sikre en bærekraftig balanse mellom naturvern, friluftsliv og

reiseliv, og skal skissere fremtidig forvaltning og utvikling av Preikestolområdet. Tiltakene i besøksstrategien sees på som innspill til kommunen sitt kortsiktige og langsiktige planarbeid. Strategien vil styrke og formalisere samarbeidet mellom næringslivet, kommunen og reiselivsapparatet i utviklingen av Preikestolområdet. Strategien vil evalueres og revideres årlig av styret i Stiftelsen.

Kommunedirektøren har ikke lyktes med å løse denne innsigelsen, og anbefaler å avklare innsigelsen gjennom mekling. Preikestolstien er en av Norges mest besøkte turstier, og har gått fra lokal fjelltur til globalt reiselivssikon. Preikestolstien er godkjent som "*Nasjonal turiststi*". Den store populariteten gir både muligheter og utfordringer. Økende besøkstall krever kontinuerlig fokus på infrastruktur, bærekraft og sikkerhet. Samtidig bidrar turismen positivt til lokal verdiskaping og sysselsetting. Det er viktig, både for stiftelsen Preikestolen og kommunen, at Preikestolen forblir en unik og trygg opplevelse for generasjoner fremover. Sentralt herved står spredning av trafikk i tid og rom.

57/2 m.fl., «Ulvaskog naturreservat»:

Norskog har i sin uttalelse til planforlaget skrevet følgende:

"Flere av områdene som foreslås som hensynssoner er allerede naturreservat i medhold av naturmangfoldloven. Kommunen bør derfor vurdere om hensynssonene gir reell merverdi utover eksisterende vern, eller om de kun skaper overlappende reguleringer som kompliserer og forvirrer forvaltningen. Når naturverdiene allerede er godt ivaretatt gjennom verneforskrift, bør nye hensynssoner begrunnes tydelig med konkrete fordeler. Ellers risikerer man unødvendig dobbeltregulering og økt byråkrati uten praktisk nytte."

Kommunedirektøren er enig med Norskog i denne uttalelsen. Ulvaskog naturreservat ble vernet 24.06.2025, dvs. i etterkant av 2. gangsbehandlingen av KPA i april samme året.



Kartutsnitt fra Temakart-Rogaland av Hesten naturreservat.

Her kan du lese mer om Ulvaskog naturreservat: [Naturbase faktaark](#).

Alle naturreservat i Strand ligger i KPA planforslaget, med unntak av Ulvaskog naturreservat. Kommunedirektøren anbefaler å oppdatere plankartet for å få med alle naturreservatene. Kommunedirektøren anbefaler at Ulvaskog naturreservat legges inn som båndleggingssone (H 720) etter naturvernloven. Kommunedirektøren ser også at det vil være lite hensiktsmessig og uheldig med overlappende reguleringer slik Norskog påpeker i sin høringsuttalelse, og kommunedirektøren anbefaler derfor at hensynssone friluftsliv justeres utenfor naturreservatet. Det vil da også være naturlig at hensynssone friluftsliv nord og vest for Ulvaskog naturreservat utgår. Dette for å ivareta planteskog ved Jøssang/Haugen som ligger innenfor markert område vist på flyfoto nedenfor.



Kartutsnitt over markert område for planteskog på Jøssang/Haugen.

Hensynssone friluftsliv vs. skogbruk i Tjøstheimlia, [30/1](#) og [30/5](#):

AT Skog påpeker i sin uttalelse at bruk av hensynssone uten dokumentasjon strider mot den praksis som skal gjelde, og peker særlig på et stort og viktig skogsområde i Bjørheimsbygd som er avsatt til hensynssone friluftsliv og LNF.

Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at området i Tjøstheimlia er lagt inn i KPA planforslaget etter først å ha blitt kartlagt etter Miljødirektoratet sin metodikk i veileder "*Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder*". Kommunen gjennomførte kartleggingen i 2018 i samarbeid med frivillige lag og organisasjoner. Resultatet fra kartleggingen er tilgjengelig i kartportalen "*Temakart Rogaland*". I forbindelse med arbeidet med KPA har et utvalg av de kartlagte områdene i prosjektet blitt lagt inn i plankartet som hensynssone friluftsliv (H 530) som vist i kartutsnittet nedenfor. Mer om kartleggingsprosjektet og hensynssone friluftsliv i KPA kan leses om i planbeskrivelsen til kommuneplanen i vedlegg 2.



Hensynssone friluftsliv i Tjømheimlia slik utlagt ved 1. gangshøring.

Basert på høringsuttalelsen fra AT Skog, har administrasjonen gjennomgått avgrensningen av hensynssone friluftsliv i Tjømheimlia på nytt, og ser at området som er tegnet inn bør reduseres for å hensynta produktiv skog i dette området. Stisykling skjer hovedsakelig innenfor markert område på flyfotoet nedenfor, men sykling skjer også på skogsveiene utenfor markert område. Dette vil fortsatt være mulig iht. friluftsløven. Kommunedirektøren anbefaler å ta innspillet fra AT Skog delvis til følge ved å redusere hensynssone friluftsliv (H 530) i Tjømheimlia i samsvar med kartutsnittet nedenfor og vedlegg 5 i saken.



Forslag til ny avgrensning av hensynssone friluftsliv (H 530) i Tjøstheimlia, gnr./bnr. 30/1.

Feil opptegning av planformål i [Tauvågen](#):

Kommunedirektøren har oppdaget feil opptegning av formål i Tauvågen i planforslaget. Dette ble oppdaget som en følge av mottatt rapport skrevet av IKM Akona vedr. «*Vurdering av akvakultur etter vannforskriften § 12 i arbeidet med kommuneplanens arealdel*», datert 15.10.2025. Reguleringsformål blir "tolket" på et mer overordnet nivå i kommuneplan, og ved opptegning av KPA iht. reguleringsplan fra 2014 (PlanID 1130201009), ble formålet akvakultur tegnet både på land og i sjø. I forbindelse med vurdering av akvakultur etter vannforskriften ble akvakulturområdet i sjø i Tauvågen tatt med og vurdert, og ligger derfor som en feilkilde i rapporten. Kommunedirektøren har tatt høyde for feilen i saken og vedtaket, men ser at plankartet bør korrigeres for å unngå senere misforståelser ang. arealbruken i det aktuelle området i sjø i Tauvågen. Kommunedirektøren anser denne feilen som en teknisk feil som det ikke trenger eget vedtak på for å korrigere, og vil korrigere feilen i plankartet til sluttbehandling av kommuneplanen. Formål vist med rød pil endres fra akvakultur til havneområde i sjø (6220), basert på reguleringsplanen fra 2014.



Akvakultur i sjø i Tauvågen slik utlagt ved 1. gangshøring (ved rød pil).

Endring av bestemmelse § 3.7:

Kommunedirektøren har oppdaget at det er skrevet feil i bestemmelse § 3.7 i forhold til politisk vedtak, og har endret teksten i bestemmelsen for å rette opp feilen. Det skulle stått "fritids- og turistformål", ikke "fritidsbebyggelse". Endringen anses som en teknisk oppdatering, og er allerede innarbeidet i planens juridiske bestemmelser og retningslinjer i vedlegg 4, vist med rød tekst.

Endringen er som følger: "Innenfor arealet avsatt til kombinert formål KBA1 kan det etableres fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål/utleiehytter, dagligvareforretning (nærbutikk) og tilhørende småbåtanlegg".

Endring av bestemmelse § 1.3:

Det er lagt inn en tilføyelse av tekst i bestemmelse § 1.3 *Krav til planlegging og gjennomføring for teknisk infrastruktur:*

- "Vannstandard utgitt av Norsk Vann, gjeldende på tidspunkt for søknad om ramme- eller ett-trinns tillatelse, skal legges til grunn for opparbeidelse av vann- og avløpsledninger. Kommunen kan gjøre unntak fra krav i Vannstandard ved behandling av søknad om byggetillatelse".

Tilføyelsen anses som en uteglemt teknisk oppdatering iht. gjeldende lovverk, og er allerede innarbeidet i planens juridiske bestemmelser og retningslinjer i vedlegg 4, vist med rød tekst.

Oppnevning av meklingsutvalg:

Dersom kommunestyret vedtar å gå til mekling på innsigelser til kommuneplanens arealdel, vil det være behov for et meklingsutvalg for kommuneplanen som kan delta og forhandle i meklingsmøter med nasjonale- og regionale styresmakter, ledet av statsforvalter Bent Høie. Meklingsutvalget trer inn ved mekling, og ved behov også i dialogmøter, i slutføring av ny

kommuneplan. Kommunedirektøren anbefaler at ordfører og utvalgsleder i forvaltningsutvalget gis fullmakt av kommunestyret, og møter på vegne av politikk, og at kommunedirektøren avgjør hvem som skal møte fra administrasjonen. Meklingsutvalget ledes av ordfører. Dersom kommunestyret ønsker å ha med andre medlemmer fra forvaltningsutvalget eller kommunestyret i meklingsutvalget, er dette opp til kommunestyret å avgjøre. Kommunens delegasjonsreglement omtaler ikke sammensetning av meklingsutvalg, og det vil derfor være behov for et vedtakspunkt knyttet til dette.

Jørpeland sentrum:

Vedtatte reguleringsplaner som er nyere enn gjeldende kommuneplan ble tegnet inn (forenklet) i KPA planforslaget før 1. gangsbehandlingen av planen. Dette gjelder også for vedtatte reguleringsplaner i sentrumsområdene på Jørpeland og Tau fra 2016, og nyere dato. Strand kommune åpner for en revidering av områdeplanen for Jørpeland sentrum, planid 1130_1130201210, med fokus på tema sentrumsformål, infrastruktur og parkering, jf. KOM-sak 90/25, den 17.12.2025. Kommuneplanen har ikke tatt nøyaktig stilling til fremtidig avgrensing av sentrumsformålene i Jørpeland. Oppdatering av KPA med gjeldende områdeplan for Jørpeland sentrum, er derfor ikke til hinder for at kommunen kan revidere dagens områdeplan.

Konklusjon

De 4 strategiske målene i kommuneplanens samfunnsdel er:

1. Strand har en sunn økonomi som fremmer bærekraftig vekst og en god samfunnsutvikling
2. Strand er et lavutslippssamfunn som er sikkert og trygt å bo i
3. Strand har et inkluderende lokalsamfunn med høy livskvalitet for alle
4. Strand er Rogalands mest bosteds- og næringsattraktive kommune

Disse er satt for å bygge opp under FNs bærekraftsmål og nasjonale og regionale føringer. Arealplanleggingen har viktige virkemidler for å bidra til måloppnåelse. For å nå de 4 strategiske målene i samfunnsdelen må flere av innsigelsene tas til følge. Dette gjelder særlig for å nå mål 1 og 2 i samfunnsdelen, om at *Strand har en sunn økonomi som fremmer bærekraftig vekst og en god samfunnsutvikling* og *Strand er et lavutslippssamfunn som er sikkert og trygt å bo i*. Innsigelser og faglige råd som bør tas til følge for å nå disse målene retter seg bl.a. mot nedbygging av dyrka jord, innmarksbeiter og sjøarealer (ubrukte lokaliteter), samt utbygging i fareområder og satelitt-utbygging som medfører økt transportbehov.

Kommunedirektøren anbefaler å imøtekomme flere innsigelser og redusere antall innsigelser som tas til mekling utover det som er anbefalt i saken. Mange saker til mekling vil gjøre at det tar lenger tid før planen er endelig vedtatt, dette gjelder særlig hvis det ikke oppnås enighet i meklingen og saker må sendes til endelig avklaring hos kommunal- og distriktsdepartementet (KDD). Saksbehandlingstid hos KDD er 1-2 år. Kommunedirektøren har under kapittel "*Alternative løsninger med konsekvenser*" gitt anbefalinger til hvilke innsigelser som ikke bør tas til mekling dersom kommunestyret ønsker å redusere antall innsigelser som tas til mekling.

Kommunedirektøren gjør videre oppmerksom på at eventuelle nye høringer, dialog og mekling er tidkrevende prosesser som kan bidra til at endelig vedtak i planen trekker ut i tid. Det går også på bekostning av administrasjonens kapasitet til å gjøre andre prioriterte oppgaver. Kommunedirektøren oppfordrer derfor til å prioritere hvilke saker som skal tas til mekling. Så er det selvsagt opp til politikerne å fatte de beslutninger som de mener er best for kommunen og samfunnsutviklingen.

Alternative løsninger med konsekvenser

Alternativ 2

Dersom kommunestyret velger en annen løsning enn kommunedirektøren har anbefalt, gjøres endringene direkte i vedtaket, evt. i kartvedlegg som refereres til i vedtaket. Ved oppdaterte vedlegg er det viktig at vedleggene navnsettes og dato for behandling angis.

Dersom kommunestyret vil treffe vedtak om kommuneplanens arealdel som medfører en bruk av arealer som ikke har vært gjenstand for høring under planbehandlingen, må de deler av planen som ønskes endret, legges ut på høring og offentlig ettersyn, og tas opp til ny behandling. Dette gjelder ikke dersom endringen i plankartet eller planbestemmelsene anses som en teknisk oppdatering.

Konsekvensen ved valg av alternativ 2 kan medføre at administrasjonen må utføre flere konsekvensutredninger (KU), dersom endringene krever konsekvensutredning etter KU-forskriften. Endringer kan også medføre krav om flere risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS). De som har sendt inn innspill må vente lengre før kommuneplanens arealdel kan stadfestes, og kommunen må styre lengre etter gjeldende kommuneplanens arealdel.

Dersom kommunestyret ikke ønsker å imøtekomme innsigelser må de tas til mekling. Andre innsigelser kommunestyret ønsker å mekle på enn kommunedirektøren har anbefalt, må da settes opp som vedtakspunkt under punkt B i vedtaket.

Flere runder med høring og mange saker til mekling vil gjøre at det tar lenger tid før planen er endelig vedtatt. Det vil også beslaglegge ressurser i administrasjonen på bekostning av andre prioriterte oppgaver.

Alternativ brann- og redningsstasjon:

Alternativt forslag til vedtak til plassering av ny brann- og redningsstasjon: *“Det jobbes videre med Torghestomt-alternativet, gnr./bnr. 48/403, ved etablering av ny brann- og redningsstasjon.”*, jf. kommunedirektørens innstilling i KOM-sak 05/25, *“Brannstasjon Jørpeland”*.

Dersom alternativet vedtas, må samtidig vedtakspunkt B-1 tas ut av vedtaket. Formålet bør også endres til LNF.

Basert på dette alternativet vil Statsforvalteren trekke innsigelsen. Detaljregulering av Torghestomta til brann- og redningsstasjon kan starte umiddelbart.

Alternativ meklingspunkter:

Dersom kommunestyret ønsker å redusere antall innsigelser som tas til mekling anbefaler kommunedirektøren å ta ut følgende innsigelser:

- Innspill [31/29](#), [31](#), [38](#) og [54](#), Myrane, Fremtidig boligbebyggelse.
- Innspill [21/3](#), Heggheimsfjellet, Fremtidig fritids- og turistformål.
- Innspill [25/14](#), Vatne, Fritids- og turistformål.
- Innspill [32/5](#) Strandalia, Fritids- og turistformål.
- Innspill [44/497](#), [176](#) og [171](#), Ryfylkevegen 953, Fjelltunvegen 24 og 26, Fremtidig næringsvirksomhet.
- Innspill [44/475](#), Nedre Fjelde, Fremtidig naustbebyggelse.
- Innspill [67/2](#), Døvik, Fremtidig naustbebyggelse.
- Innspill [56/12](#) m.fl., Ny samleveg, Innfallsport Preikestolområdet.