



Møteprotokoll for Forvaltningsutvalget

Møtedato: 04.02.2026
Møtested: Kommunestyresalen
Møtetid: kl 15.00 - 16.32

Møtedeltakere	Parti
Anne Kristine Sirnes	AP
Bjørnar Lindland	FRP
Kristin Sølvberg Ur	FRP
Kari Førland Lauvsnes	H
Morten Næss	H
Norland, Torbjørn	INP
Eirik Høllesli	KRF
Arild Gjerde	SP

Forfall meldt fra følgende medlemmer	Parti
Bjørn Ove Hersdal	R

Følgende varamedlemmer møtte	Parti
Karl Stokka	AP

Inhabilitet Ingen

Andre Kommunedirektør v/ Oddbjørg Sætre og politisk sekretær Geir Bolme

Merknader Det ble gjennomført befaring i sak 003, 004, 005, 006, 007, 008 og 009/26. Sak 013/26 Behandling av klage - oppmålingsforretning ifbm. grensejustering, er unntatt offentlighet, og ble behandlet for lukkede dører jfr.§13 offentlighetsloven og §13 i forvaltningsloven.

Underskrifter:

Kristin Sølvberg Ur, leder

Geir Bolme, politisk sekretær

Saksliste

Saksnr	Tittel
001/26	Godkjenning av protokoll fra forrige møte

002/26	Kommuneplanens arealdel for Strand kommune 2026 - 2038 - Ny 2. gangsbehandling
003/26	Plan 202303 - Detaljregulering for Kvednanesvegen 58 - Behandling om offentlig ettersyn
004/26	31/557 Behandling av klage - tilbygg - Austlivegen 5
005/26	Vedtatt endring av plan for Boligområde Tau vest - planid 1130201509
006/26	39/1 Søknad om konsesjon for kjøp av landbrukseigedom - Åsen
007/26	42/235 Behandling av klage - trapp foran naust - Grønnevollbakken
008/26	53/89 Behandling av klage - to eneboliger - Tunglandsvegen 21B
009/26	49/629 Tillatelse til tiltak - fasadeendring - Rådhusgaten 12 - Agera 8 As
010/26	44/769 Behandling av ny klage fra nabo - levegg, fasadeendring og bod - Kvitemyrvegen 8
011/26	FRAM - fylkesplan for regional utvikling, areal og mobilitet - høring planprogram
012/26	Planprogram for klimaplan for Strand kommune
013/26	Behandling av klage - oppmålingsforretning ifbm. grensejustering -
014/26	Referatsaker
015/26	Delegasjonssaker

001/26 Godkjenning av protokoll fra forrige møte

Protokoll fra forrige møte godkjennes uten merknader.

04.02.2026

Forvaltningsutvalget

Behandling:

Votering:

Det ble ikke lagt fram andre forslag til vedtak.

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

FVA - 001/26 VEDTAK:

Protokoll fra forrige møte godkjennes uten merknader.

002/26 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 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*".

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 lovhenvvisning i 1. avsnitt, 2. setning; "Det tillates ikke tiltak etter pbl. §§ 20-1 - 20-5 innenfor hensynsone 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 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.

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 drevet 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.

04.02.2026

Forvaltningsutvalget

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.

Behandling:

Votering:

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

FVA - 002/26 VEDTAK:

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

003/26 Plan 202303 - Detaljregulering for Kvednanesvegen 58 - Behandling om offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Strand kommune legger ut det foreliggende planforslaget til offentlig ettersyn når følgende utredninger foreligger:

1. Støyvurdering som gjør rede for hvordan berørte boligeiendommer kan få tilfredsstillende støynivå
2. Vind- og bølgeanalyse for småbåthavna

04.02.2026

Forvaltningsutvalget

Behandling:

Det ble gjennomført befarig i saken

Votering:

Det ble ikke lagt fram andre forslag til vedtak.

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

FVA - 003/26 VEDTAK:

Strand kommune legger ut det foreliggende planforslaget til offentlig ettersyn når følgende utredninger foreligger:

1. Støyvurdering som gjør rede for hvordan berørte boligeiendommer kan få tilfredsstillende støynivå
2. Vind- og bølgeanalyse for småbåthavna

004/26 31/557 Behandling av klage - tilbygg - Austlivegen 5

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Det er i forbindelse med klagebehandlingen ikke frembragt nye forhold i saken.

Kommunens avslag på dispensasjon for tilbygg til eksisterende bolig i Austlivegen 5, jf. delegert sak 360/25, opprettholdes. At det omsøkte byggverket beslaglegger regulert friområde som i utgangspunktet forutsettes ubebygd, samt at plan- og bygningsloven loven har høy terskel for dispensasjon fra lovens generelle krav om 4 meters avstand til nabogrense, er sentrale moment i den vurderingen.

Klagen tas ikke til følge.

Saken oversendes Statsforvalteren for endelig klagebehandling.

04.02.2026

Forvaltningsutvalget

Behandling:

Det ble gjennomført befaring i saken

Votering:

Det ble ikke lagt fram andre forslag til vedtak.

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

FVA - 004/26 VEDTAK:

Det er i forbindelse med klagebehandlingen ikke frembragt nye forhold i saken.

Kommunens avslag på dispensasjon for tilbygg til eksisterende bolig i Austlivegen 5, jf. delegert sak 360/25, opprettholdes. At det omsøkte byggverket beslaglegger regulert friområde som i utgangspunktet forutsettes ubebygd, samt at plan- og bygningsloven loven har høy terskel for dispensasjon fra lovens generelle krav om 4 meters avstand til nabogrense, er sentrale moment i den vurderingen.

Klagen tas ikke til følge.

Saken oversendes Statsforvalteren for endelig klagebehandling.

005/26 Vedtatt endring av plan for Boligområde Tau vest - planid 1130201509

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-14 vedtar Strand kommune følgende endring av reguleringsplan 1130201509 Boligområde Tau vest ved gnr./bnr. 32/46:

- de to regulerte boligparsellene på gnr./bnr. 32/46 slås sammen til én boligtomt.
- byggeboksen på tomten blir som for tomt 1 i søknaden.

04.02.2026

Forvaltningsutvalget

Alternativt forslag, foreslått av Morten Næss, Høyre

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-14 vedtar Strand kommune følgende endring av reguleringsplan 1130201509 Boligområde Tau vest ved gnr./bnr. 32/46:



Byggeboksen på tomten bli som vist i tegning for tomt 1 i søknaden, juster slik at tomtegrensen i sør er en rett linje 4 meter fra nabotomt.
De to regulerte boligparsellene på gnr./bnr. 32/46 slås sammen til én boligtomt.

Behandling:

Det ble gjennomført befaring i saken

Votering:

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

FVA - 005/26 VEDTAK:

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-14 vedtar Strand kommune følgende endring av reguleringsplan 1130201509 Boligområde Tau vest ved gnr./bnr. 32/46:



Byggeboksen på tomten bli som vist i tegning for tomt 1 i søknaden, juster slik at tomtegrensen i sør er en rett linje 4 meter fra nabotomt.
De to regulererte boligparsellene på gnr./bnr. 32/46 slås sammen til én boligtomt.

006/26 39/1 Søknad om konsesjon for kjøp av landbrukseigedom - Åsen

Kommunedirektøren sitt forslag til vedtak:

Strand kommune avslår konsesjon til pris på kr. 6 800 000,-, til Dan Olav Kjelsnes som omsøkt. Lovheimel for avslaget er for høg pris på gnr. 39 bnr. 1,2 og 3, jf. konsesjonslova § 9a.

Strand kommune godkjenner konsesjon for kjøp av gnr. 39 bnr. 1,2 og 3 til Dan Olav Kjelsnes med ein pris på kr. 5 450 000,- etter konsesjonslova § 9a.

Søkar har klagerett på vedtaket.

04.02.2026

Forvaltningsutvalget

Behandling:

Det ble gjennomført befaring i saken

Votering:

Det ble ikke lagt fram andre forslag til vedtak.

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

FVA - 006/26 VEDTAK:

Strand kommune avslår konsesjon til pris på kr. 6 800 000,-, til Dan Olav Kjelsnes som omsøkt. Lovheimel for avslaget er for høg pris på gnr. 39 bnr. 1,2 og 3, jf. konsesjonslova § 9a.

Strand kommune godkjenner konsesjon for kjøp av gnr. 39 bnr. 1,2 og 3 til Dan Olav Kjelsnes med ein pris på kr. 5 450 000,- etter konsesjonslova § 9a.

Søkar har klagerett på vedtaket.

007/26 42/235 Behandling av klage - trapp foran naust - Grønnevollbakken

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Det er i klagen ikke frembragt vesentlige nye forhold og kommunen opprettholder gitt avslag på dispensasjon fra kommuneplanens byggegrense mot sjø knytt til den omsøkte trappen i forkant av naustet, jf. delegert sak 515/25.

Hensynene som byggegrensen skal ivareta anses etter en samlet vurdering som vesentlig tilsidesatt og klagen tas derfor ikke til følge.

Saken oversendes til Statsforvalteren i Rogaland for endelig klagebehandling.

04.02.2026

Forvaltningsutvalget

Alternativt forslag, foreslått av Morten Næss, Høyre

Etter en konkret vurdering med utgangspunkt i de stedlige forhold, innvilger kommunen dispensasjon fra kommuneplanens byggegrense mot sjø (Strandlinje sjø).

Ulempevurderingen relatert til strandsonehensynene gjøres i lys av at omsøkt trapp er i direkte tilknytning til et eksisterende naust som for øvrig også inngår i utbyggingsformål i gjeldendearealplaner. Tiltaket stenger heller ikke for ferdsel langs sjøsiden. Fordelene er i tillegg klart større enn ulempene da omsøkte konstruksjon støtter opp under en funksjonell utnyttelse av det eksisterende naustet og dispensasjon anses i tillegg som hensiktsmessig

etter pbl. § 19-2, 1. avsnitt, når tiltaket er av en karakter som ikke tilsier behov for oppdatering av de gjeldende arealplanene.

Den omsøkte trappen er et underordnet element i den mer overordnede bebyggelsesstrukturen i området, og anses derfor som en akseptabel kontrast i forhold til løsningene på nabonaustene. Reguleringsplanens krav om at bygningene får en harmonisk utforming og pbl. § 29-2 om visuelle kvaliteter vurderes derfor som oppfylt.

Klagen tas til følge og den aktuelle trappen mellom naust og sjø innvilges som omsøkt.

Behandling:

Det ble gjennomført befaring i saken

Votering:

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

FVA - 007/26 VEDTAK:

Etter en konkret vurdering med utgangspunkt i de stedlige forhold, innvilger kommunen dispensasjon fra kommuneplanens byggegrense mot sjø (Strandlinje sjø).

Ulempevurderingen relatert til strandsonehensynene gjøres i lys av at omsøkt trapp er i direkte tilknytning til et eksisterende naust som for øvrig også inngår i utbyggingsformål i gjeldende arealplaner. Tiltaket stenger heller ikke for ferdsel langs sjøsiden. Fordelene er i tillegg klart større enn ulempene da omsøkte konstruksjon støtter opp under en funksjonell utnyttelse av det eksisterende naustet og dispensasjon anses i tillegg som hensiktsmessig etter pbl. § 19-2, 1. avsnitt, når tiltaket er av en karakter som ikke tilsier behov for oppdatering av de gjeldende arealplanene.

Den omsøkte trappen er et underordnet element i den mer overordnede bebyggelsesstrukturen i området, og anses derfor som en akseptabel kontrast i forhold til løsningene på nabonaustene. Reguleringsplanens krav om at bygningene får en harmonisk utforming og pbl. § 29-2 om visuelle kvaliteter vurderes derfor som oppfylt.

Klagen tas til følge og den aktuelle trappen mellom naust og sjø innvilges som omsøkt.

008/26 53/89 Behandling av klage - to eneboliger - Tunglandsvegen 21B

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Klagen fra Jørpeland Boligutvikling AS/Norgeshus frembringer ikke vesentlige nye forhold til saken.

Kommunens dispensasjon og rammetillatelse til to eneboliger i Tunglandsvegen 21 B, jf. delegert sak 534/25, opprettholdes, herunder vilkåret om å opparbeide adkomstveien forbi naboeiendommen og frem til og med utbyggingstomten, til regulert bredde på 4 meter.

Dersom dagens bredde varierende fra cirka 3 til 3,5 meter forbi Tunglandsvegen 21 A skal videreføres, vil det føre til en vesentlig tilsidesettelse av de trafiksikkerhetshensynene den regulerte veibredde er ment å ivareta. Det gjelder selv om utbygger tilbyr å opparbeide

adkomstveien som regulert langs utbyggingstomten.

Klagen tas ikke til følge.

Saken oversendes til Statsforvalteren for endelig klagebehandling.

04.02.2026

Forvaltningsutvalget

Behandling:

Det ble gjennomført befarings i saken

Votering:

Det ble ikke lagt fram andre forslag til vedtak.

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

FVA - 008/26 VEDTAK:

Klagen fra Jørpeland Boligutvikling AS/Norges hus frembringer ikke vesentlige nye forhold til saken.

Kommunens dispensasjon og rammetillatelse til to eneboliger i Tunglandsvegen 21 B, jf. delegert sak 534/25, opprettholdes, herunder vilkåret om å opparbeide adkomstveien forbi naboeiendommen og frem til og med utbyggingstomten, til regulert bredde på 4 meter.

Dersom dagens bredde varierende fra cirka 3 til 3,5 meter forbi Tungalsvegen 21 A skal videreføres, vil det føre til en vesentlig tilsidesettelse av de trafiksikkerhetshensynene den regulerte veibredden er ment å ivareta. Det gjelder selv om utbygger tilbyr å opparbeide adkomstveien som regulert langs utbyggingstomten.

Klagen tas ikke til følge.

Saken oversendes til Statsforvalteren for endelig klagebehandling.

009/26 49/629 Tillatelse til tiltak - fasadeendring - Rådhusgaten 12 - Agera 8 As

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Strand kommune gir tillatelse til fasadeendring på eiendommen gn 49/629 - Rådhusgaten 12 - som omsøkt, jf pbl. § 20-1.

Følgende dokumentasjon ligger til grunn for tillatelsen:

- Situasjonsplan datert 25.11.2025.
- Plan-, snitt- og fasadetegninger datert 25.11.2025.
- Gjennomføringsplan datert 09.12.2025.

04.02.2026

Forvaltningsutvalget

Behandling:

Det ble gjennomført befarings i saken

Votering:

Det ble ikke lagt fram andre forslag til vedtak.

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

FVA - 009/26 VEDTAK:

Strand kommune gir tillatelse til fasadeendring på eiendommen gn 49/629 - Rådhusgaten 12 - som omsøkt, jf pbl. § 20-1.

Følgende dokumentasjon ligger til grunn for tillatelsen:

- Situasjonsplan datert 25.11.2025.
- Plan-, snitt- og fasadetegninger datert 25.11.2025.
- Gjennomføringsplan datert 09.12.2025.

010/26 44/769 Behandling av ny klage fra nabo - levegg, fasadeendring og bod - Kvitemyrvegen 8

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Det er i klagen fra Andre Espedal og Hilde Fjelde ikke frembragt vesentlige nye forhold i saken.

Omsøkte tiltak i Kvitemyrvegen 8 er av forholdsvis beskjeden karakter både når de betraktes isolert og samlet, og er underordnet den mer overordnede bebyggelsesstrukturen i byggningsrekken. Hensynene til de regulerte byggegrensene og utnyttelsesgraden anses etter

en konkret vurdering ikke å bli vesentlig tilsidesatt. Fordelene er videre klart større enn ulempene ettersom tiltakene legger opp til en normal og funksjonell bruk av boligeiendommen.

Dispensasjon anses i tillegg som hensiktsmessig etter pbl. § 19-2, 1. ledd, ettersom tiltakene er relativt små og dermed ikke utløser behov for å oppdatere gjeldende regulering.

Kommunens dispensasjonsvedtak fra møte den 26.11.2025, jf. sak 083/25, der levegg (inkludert blomsterkasse), bod, fasadeendring og mur ble innvilget som omsøkt, opprettholdes.

Saken oversendes til Statsforvalteren i Rogaland for endelig klagebehandling.

04.02.2026

Forvaltningsutvalget

Behandling:

Votering:

Det ble ikke lagt fram andre forslag til vedtak.

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

FVA - 010/26 VEDTAK:

Det er i klagen fra Andre Espedal og Hilde Fjelde ikke frembragt vesentlige nye forhold i saken.

Omsøkte tiltak i Kvitemyrvegen 8 er av forholdsvis beskjeden karakter både når de betraktes isolert og samlet, og er underordnet den mer overordnede bebyggelsesstrukturen i bygningsrekken. Hensynene til de regulerte byggegrensene og utnyttelsesgraden anses etter en konkret vurdering ikke å bli vesentlig tilsidesatt. Fordelene er videre klart større enn ulempene ettersom tiltakene legger opp til en normal og funksjonell bruk av boligeiendommen.

Dispensasjon anses i tillegg som hensiktsmessig etter pbl. § 19-2, 1. ledd, ettersom tiltakene er relativt små og dermed ikke utløser behov for å oppdatere gjeldende regulering.

Kommunens dispensasjonsvedtak fra møte den 26.11.2025, jf. sak 083/25, der levegg (inkludert blomsterkasse), bod, fasadeendring og mur ble innvilget som omsøkt, opprettholdes.

Saken oversendes til Statsforvalteren i Rogaland for endelig klagebehandling.

011/26 FRAM - fylkesplan for regional utvikling, areal og mobilitet - høring planprogram

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Strand kommune gir følgende uttalelse til planprogram for fylkesplan for regional, utvikling, areal og mobilitet:

1. Strand kommune vil gi Rogaland fylkeskommune skryt for deres arbeid med et godt og strukturert planprogram.

2. Differensiering:

Strand kommune anser det som viktig at kommunene, og kommunesentre og kommunedelsentre, differensieres etter innbyggertall, beliggenhet, avstand til kollektivknutepunkt, etc. Det er viktig at arealstrategier for Strand kommune ikke sammenlignes med arealstrategier for større kommuner som Stavanger og Sandnes kommune, eller mindre kommuner som Hjelmeland. Det er viktig å lytte til de enkelte kommunene for å avklare hvilke hovedutfordringer de ulike kommunene har i forhold til utvikling, areal og mobilitet, når det skal sammenstilles og/eller utarbeides nye eller reviderte regionale planbestemmelser.

3. Sentrumsutvikling:

Jørpeland har store potensielle handelsområder i nærheten av, men likevel utenfor dagens definerte sentrumsområde. I enkelte av disse områdene har det vært interesse for å etablere detaljhandel, ofte i form av såkalte Bigbox-konsepter. Slike initiativer blir møtt med motargumenter om sentrumsspredning i henhold til gjeldende regionalplan. Likevel er det mange i Strand kommune som mener at slike etableringer vil styrke handelstilbudet på Jørpeland samlet sett. I praksis har det dessverre vist seg å være vanskelig å realisere nye store handelsprosjekter innenfor gjeldende sentrumsavgrensning.

Kunnskapsgrunnlaget til planen bør derfor inneholde forskningsresultater og eksempler fra andre sammenlignbare byer i Norge eller utlandet som svarer på følgende spørsmål:

1. Hvilken effekt vil etablering av typiske Bigbox-konsepter som f.eks. Europris, Jula, Biltema, møbelbutikker o.l. utenfor, men i nærheten av dagens sentrum ha å si for konkurransekraften i det allerede etablerte sentrumsområdet? Dette vil antakeligvis i stor grad avhenge av omfanget av slike etableringer sett i forhold til de eksisterende handelsarealene, og dette bør også hensyntas i kunnskapsgrunnlaget.

2. Hva blir konsekvensene over tid når det gjelder et variert handelstilbud, omsetning og sentrumsattraktivitet for:

- Byer som lokaliserer butikker innenfor avsatt sentrumsformål, og oppnår et kompakt handelssentrum.

Sammenlignet med:

- Byer som i større grad plasserer butikker spredt i byen og i randsonen til sentrum.

3. Hvilken effekt kan slike etableringer ha på handelstilbudet og omsetningen i byen samlet sett også når man tar hensyn til reduksjon av handelslekkasje til andre byer og tettsteder?

Dette vil bli enda mer aktuelt når Ryfast er nedbetalt.

4. Hva blir konsekvensene når det gjelder bilkjøring og klimagassutslipp? Vil for eksempel en mulig økning i korte bilturer innenfor byen bli mer enn oppveiet av en reduksjon i lengre bilturer til andre byer og tettsteder?

Strand kommune håper at kunnskapsgrunnlaget kan gi mest mulig klare, konkrete og kvantifiserte svar på disse spørsmålene, for å gi et best mulig beslutningsgrunnlag for en eventuell nyansering av bestemmelsene i denne planen og videre sentrumsplanlegging i Strand kommune.

4. Kulturminnevern:

Stålverket på Jørpeland har mange store bygg med verneverdi som i framtida kan blitt transformert til nye funksjoner. For å øke muligheten for at denne typen transformasjon kan være økonomisk gjennomførbar, bør det vurderes om det kan gis unntak fra de generelle fylkesplanbestemmelsene. Det kan f.eks. vurderes å gi unntak fra utnyttelsesgrad og forbud mot etablering av besøksintensive funksjoner utenfor det definerte sentrumsområdet for å gi insentiver for gjenbruk av denne typen kulturminner.

5. Infrastruktur:

FRAM bør også omtale regional infrastruktur knyttet til vann, avløp og digital infrastruktur i kapittel "Transport og infrastruktur".

04.02.2026

Forvaltningsutvalget

Behandling:

Votering:

Det ble ikke lagt fram andre forslag til vedtak.

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

FVA - 011/26 VEDTAK:

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Strand kommune gir følgende uttalelse til planprogram for fylkesplan for regional, utvikling, areal og mobilitet:

1. Strand kommune vil gi Rogaland fylkeskommune skryt for deres arbeid med et godt og strukturert planprogram.

2. Differensiering:

Strand kommune anser det som viktig at kommunene, og kommunesentre og kommunedelsentre, differensieres etter innbyggertall, beliggenhet, avstand til kollektivknutepunkt, etc. Det er viktig at arealstrategier for Strand kommune ikke

sammenlignes med arealstrategier for større kommuner som Stavanger og Sandnes kommune, eller mindre kommuner som Hjelmeland. Det er viktig å lytte til de enkelte kommunene for å avklare hvilke hovedutfordringer de ulike kommunene har i forhold til utvikling, areal og mobilitet, når det skal sammenstilles og/eller utarbeides nye eller reviderte regionale planbestemmelser.

3. Sentrumsutvikling:

Jørpeland har store potensielle handelsområder i nærheten av, men likevel utenfor dagens definerte sentrumsområde. I enkelte av disse områdene har det vært interesse for å etablere detaljhandel, ofte i form av såkalte Bigbox-konsepter. Slike initiativer blir møtt med motargumenter om sentrumsspredning i henhold til gjeldende regionalplan. Likevel er det mange i Strand kommune som mener at slike etableringer vil styrke handelstilbudet på Jørpeland samlet sett. I praksis har det dessverre vist seg å være vanskelig å realisere nye store handelsprosjekter innenfor gjeldende sentrumsavgrensning.

Kunnskapsgrunnlaget til planen bør derfor inneholde forskningsresultater og eksempler fra andre sammenlignbare byer i Norge eller utlandet som svarer på følgende spørsmål:

1. Hvilken effekt vil etablering av typiske Bigbox-konsepter som f.eks. Europris, Jula, Biltema, møbelbutikker o.l. utenfor, men i nærheten av dagens sentrum ha å si for konkurransekräften i det allerede etablerte sentrumsområdet? Dette vil antakeligvis i stor grad avhenge av omfanget av slike etableringer sett i forhold til de eksisterende handelsarealene, og dette bør også hensyntas i kunnskapsgrunnlaget.

2. Hva blir konsekvensene over tid når det gjelder et variert handelstilbud, omsetning og sentrumsattraktivitet for:

- Byer som lokaliserer butikker innenfor avsatt sentrumsformål, og oppnår et kompakt handelssentrum.

Sammenlignet med:

- Byer som i større grad plasserer butikker spredt i byen og i randsonen til sentrum.

3. Hvilken effekt kan slike etableringer ha på handelstilbudet og omsetningen i byen samlet sett også når man tar hensyn til reduksjon av handelslekkasje til andre byer og tettsteder? Dette vil bli enda mer aktuelt når Ryfast er nedbetalt.

4. Hva blir konsekvensene når det gjelder bilkjøring og klimagassutslipp? Vil for eksempel en mulig økning i korte bilturer innenfor byen bli mer enn oppveiet av en reduksjon i lengre bilturer til andre byer og tettsteder?

Strand kommune håper at kunnskapsgrunnlaget kan gi mest mulig klare, konkrete og kvantifiserte svar på disse spørsmålene, for å gi et best mulig beslutningsgrunnlag for en eventuell nyansering av bestemmelsene i denne planen og videre sentrumsplanlegging i Strand kommune.

4. Kulturminnevern:

Stålverket på Jørpeland har mange store bygg med verneverdi som i framtida kan blitt transformert til nye funksjoner. For å øke muligheten for at denne typen transformasjon kan være økonomisk gjennomførbar, bør det vurderes om det kan gis unntak fra de generelle fylkesplanbestemmelsene. Det kan f.eks. vurderes å gi unntak fra utnyttelsesgrad og forbud mot etablering av besøksintensive funksjoner utenfor det definerte sentrumsområdet for å gi insentiver for gjenbruk av denne typen kulturminner.

5. Infrastruktur:

FRAM bør også omtale regional infrastruktur knyttet til vann, avløp og digital infrastruktur i kapittel "Transport og infrastruktur".

012/26 Planprogram for klimaplan for Strand kommune

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Planprogram for klimaplan for Strand kommune vedtas i tråd med vedlegg til saken.

04.02.2026

Forvaltningsutvalget

Alternativt forslag fra H, Ap, Frp og Sp, foreslått av Kari Førland Lauvsnes, Høyre

Planprogram for klimaplan for Strand kommune vedtas i tråd med vedlegg til saken.

Følgende punkter innarbeides i planen:

1. Mål og strategier skal være realistiske
2. Blå og grønn skog skal også være med i kunnskapsgrunnlag for klimamålene.

Avvisningsforslag, foreslått av Norland, Torbjørn, Industri- og Næringspartiet

Planprogram for klimaplan avvises i sin helhet. Hensynet til klimaendringer ivaretas av ROS-analyse.

Behandling:

Det ble lagt opp til votering om kommunedirektørens forslag opp mot Torbjørn Norland (INP) sitt forslag. Deretter ble de felles alternative punktene fremsatt av Kari Førland Lauvsnes (H) votert over.

Votering:

- Kommunedirektørens forslag til vedtak fikk 7 stemmer og **ble vedtatt**. (Midretall: INP og Krf)
- Felles tilleggspunkter fra H, Ap, Frp og Sp fremsatt av Kari Førland Lauvsnes (H) ble **enstemmig vedtatt**.

FVA - 012/26 VEDTAK:

Planprogram for klimaplan for Strand kommune vedtas i tråd med vedlegg til saken.

Følgende punkter innarbeides i planen:

1. Mål og strategier skal være realistiske
2. Blå og grønn skog skal også være med i kunnskapsgrunnlag for klimamålene.

013/26 Behandling av klage - oppmålingsforretning ifbm. grensejustering -

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Det er i klagebrevene ikke frembragt vesentlige nye forhold i saken om arealoverføring fra landbrukseiendommen gnr. /bnr. 9/9 til den tilgrensende boligeiendommen 9/54 i Vervik. Fradelingen er i tråd med LNF-spredt-formålet i kommuneplanen og de påfølgende presiseringene i forbindelse oppmålingsforretningen og matrikkelføringen er i tråd med "mandatet" fra det forutgående delingsvedtaket.

Strand kommune opprettholder gitt tillatelse til fradeling / arealoverføring etter plan- og bygningsloven (pbl.) fra delegert sak 384/25 og den påfølgende matrikkelføringen.

Saken oversendes til Statsforvalteren for endeling klagebehandling etter plan- og bygningsloven og matrikkeloven.

04.02.2026

Forvaltningsutvalget

Behandling:

Saken ble behandlet for lukkede dører jfr. §13 offentlighetsloven og §13 i forvaltningsloven.

Voting:

Det ble ikke lagt fram andre forslag til vedtak.

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

FVA - 013/26 VEDTAK:

Det er i klagebrevene ikke frembragt vesentlige nye forhold i saken om arealoverføring fra landbrukseiendommen gnr. /bnr. 9/9 til den tilgrensende boligeiendommen 9/54 i Vervik. Fradelingen er i tråd med LNF-spredt-formålet i kommuneplanen og de påfølgende presiseringene i forbindelse oppmålingsforretningen og matrikkelføringen er i tråd med "mandatet" fra det forutgående delingsvedtaket.

Strand kommune opprettholder gitt tillatelse til fradeling / arealoverføring etter plan- og bygningsloven (pbl.) fra delegert sak 384/25 og den påfølgende matrikkelføringen.

Saken oversendes til Statsforvalteren for endeling klagebehandling etter plan- og bygningsloven og matrikkeloven.

014/26 Referatsaker

Referat- og drøftingssaker tas til orientering.

04.02.2026

Forvaltningsutvalget

Behandling:

Votering:

Det ble ikke lagt fram andre forslag til vedtak.

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

FVA - 014/26 VEDTAK:

Referat- og drøftingssaker tas til orientering.

015/26 Delegasjonssaker

Delegasjonssakene tas til orientering.

04.02.2026

Forvaltningsutvalget

Behandling:

Votering:

Det ble ikke lagt fram andre forslag til vedtak.

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

FVA - 015/26 VEDTAK:

Delegasjonssakene tas til orientering.