



Møteprotokoll for Forvaltningsutvalget

Møtedato: 18.03.2026
Møtested: Kommunestyresalen
Møtetid: kl 16.00 - 20.52

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 Under referatsaker informerte utvalgsleder om forvaltningsutvalget kan støtte ordfører i å sende brev til Statsforvalteren i Vestland, der hun viser til Strand kommune sitt vedtak datert 09.09.2025, sak 2025/10522 i klagebehandling av etablering av Europris.
Konklusjon i brevet: Strand kommune støtter at Statsforvalteren i Vestland bør omgjøre eget vedtak og innvilge dispensasjon.
Forvaltningsutvalget støtter ordfører i å utarbeide brev som sendes til Statsforvalteren i Vestland.

Underskrifter:

Kristin Sølvberg Ur, leder

Geir Bolme, politisk sekretær

Saksliste

Saksnr	Tittel
016/26	Godkjenning av protokoll fra forrige møte
017/26	31/44 Behandling av klage etter avslag på ferdigattest naust - Håbakk
018/26	42/24 Behandling på avvisning av klage knyttet til avslutning av planprosess- Tveitavikvegen 1
019/26	43/327 Behandling av klage fra Statsforvalteren - naust og brygge - Ole Th. Barkvedsveg
020/26	51/5 Behandling av klage - avslag erstatningshytte og bod - Svortingsvatnet 3
021/26	Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Detaljregulering for næringsområde Nordmarka nord-øst
022/26	Skiltplan - Førlandsringen og Hellandsvegen
023/26	Kommuneplanens arealdel for Strand kommune 2026 - 2038 - Ny 2. gangsbehandling
024/26	Referatsaker
025/26	Delegasjonssaker

016/26 Godkjenning av protokoll fra forrige møte

Protokoll fra forrige møte godkjennes uten merknader.

18.03.2026

Forvaltningsutvalget

Behandling:

Votering:

Det ble ikke lagt fram andre forslag til vedtak.

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

FVA - 016/26 VEDTAK:

Protokoll fra forrige møte godkjennes uten merknader.

017/26 31/44 Behandling av klage etter avslag på ferdigattest naust - Håbakk

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Klagen fra Rycon datert 11.02.2026 frembringer ikke vesentlige nye forhold i saken som gjelder avslag på søknad om ferdigattest.

Omsøkte ferdigattest til naustene avslås da det er etablert fullverdig kjøkken i bygningene, i strid med både gitt byggetillatelse, gjeldende regulering, samt nasjonale føringer knyttet til innredning og bruk av naust. Tillatelse til naust med fullverdige kjøkken forutsetter ny søknad og dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål (naust) og reguleringsbestemmelsen som forbyr varig opphold i naustene. Forbudet mot funksjoner som tilrettelegger for varige opphold er ment å forhindre mer intensiv bruk tilsvarende hyttebruk av naustbebyggelsen, som primært skal tjene som lagerbygg.

I rammetillatelsen er det godkjent en enkel benk, oppbevaringsskap og vask i rommet betegnet som båtrom. Kommunens praksis er å tillatte sløyebenk og vask i naust. Det har imidlertid blitt etablert fullverdig kjøkken med komfyr, stekeovn, ventilator, kjøle- og fryseskap samt oppvaskmaskin, noe som verken er omsøkt eller omfattet av gitt rammetillatelse.

Klagesaken reiser noen viktige prinsipielle problemstillinger knyttet til den helhetlige strandsoneforvaltningen, i den forstand at en aksept av kjøkken i naust basert på det innsendte tegningsgrunnlaget, vil kunne skape forventninger om tilsvarende praksis i en rekke andre saker, både nye og gamle.

Ansvarlig søker har i forbindelse med søknad om ferdigattest ikke dokumentert at tiltaket er utført i samsvar med rammetillatelsen. Det er med andre ord ikke samsvar mellom gitt rammetillatelse og den eksisterende innredningen av naustene. Kommunens avslag på ferdigattest fra delegert sak 028/26 må derfor opprettholdes, og saken oversendes til Statsforvalteren for endelig klagebehandling.

18.03.2026

Forvaltningsutvalget

Behandling:

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak fikk 8 stemmer og **ble vedtatt**. (Mindretall: Torbjørn Norland INP)

FVA - 017/26 VEDTAK:

Klagen fra Rycon datert 11.02.2026 frembringer ikke vesentlige nye forhold i saken som gjelder avslag på søknad om ferdigattest.

Omsøkte ferdigattest til naustene avslås da det er etablert fullverdig kjøkken i bygningene, i strid med både gitt byggetillatelse, gjeldende regulering, samt nasjonale føringer knyttet til innredning og bruk av naust. Tillatelse til naust med fullverdige kjøkken forutsetter ny søknad og dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål (naust) og reguleringsbestemmelsen som forbyr varig opphold i naustene. Forbudet mot funksjoner som tilrettelegger for varige opphold er ment å forhindre mer intensiv bruk tilsvarende hyttebruk av naustbebyggelsen, som primært skal tjene som lagerbygg.

I rammetillatelsen er det godkjent en enkel benk, oppbevaringsskap og vask i rommet betegnet som båtrom. Kommunens praksis er å tillatte sløyebenk og vask i naust. Det har imidlertid blitt etablert fullverdig kjøkken med komfyr, stekeovn, ventilator, kjøle- og fryseskap samt oppvaskmaskin, noe som verken er omsøkt eller omfattet av gitt rammetillatelse.

Klagesaken reiser noen viktige prinsipielle problemstillinger knyttet til den helhetlige strandsoneforvaltningen, i den forstand at en aksept av kjøkken i naust basert på det innsendte tegningsgrunnlaget, vil kunne skape forventninger om tilsvarende praksis i en rekke andre saker, både nye og gamle.

Ansvarlig søker har i forbindelse med søknad om ferdigattest ikke dokumentert at tiltaket er utført i samsvar med rammetillatelsen. Det er med andre ord ikke samsvar mellom gitt rammetillatelse og den eksisterende innredningen av naustene. Kommunens avslag på ferdigattest fra delegert sak 028/26 må derfor opprettholdes, og saken oversendes til Statsforvalteren for endelig klagebehandling.

018/26 42/24 Behandling på avvisning av klage knyttet til avslutning av planprosess- Tveitavikvegen 1

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Klagen fra Geir Frode Skjæveland skrevet på vegne av Yellow Invest AS, frembringer ikke vesentlige nye forhold til saken.

Strand kommunes vedtak om å avvise realitetsbehandling av klagen på beslutningen om ikke å fremme planforslaget til plan nummer 1130 2022 03 (Tveitavikveien 1) for sluttbehandling, jf. forvaltningsutvalgets vedtak fra sak 059/25, opprettholdes.

Et vedtak om ikke å regulere eller ikke å omregulere et område, kan ikke påklages.

Saken oversendes til Statsforvalteren for endelig klagebehandling.

18.03.2026

Forvaltningsutvalget

Alternativt forslag, foreslått av Bjørnar Lindland, Fremskrittspartiet

Strand kommune arbeider videre med å løse innsigelsene til plan nr. 1130202203 Detaljregulering for Tveitavikvegen 1, gnr./bnr. 42/24 på en måte som totalt sett øker trafiksikkerheten i området.

Dersom man lykkes med å få på plass en mer trafiksikker kryssing av fylkesveien, vil hele Grønevoll-området både på oppsiden og nedsiden av fylkesveien få glede av dette.

Fylkesveien må krysses i forbindelse med busskjøring, adkomst til fortau/gang- og sykkelvei og adkomst til sjø m.m.. Den mest trafiksikre løsningen, undergang, vurderes imidlertid ikke som økonomisk realistisk å bekoste for kun 8 boliger.

Man oppnår 8 nye boliger nær kollektivaksen, men likevel relativt langt fra sentrum. Å utnytte dette arealet til boligbygging kan til en viss grad redusere utbyggingspresset når det gjelder boligbygging i områder med større landbruks- natur eller rekreasjons kvaliteter.

Behandling:

Under behandlingen av saken, trakk Bjørnar Lindland (Frp) sitt forslag.

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble **enstemmig vedtatt**.

FVA - 018/26 VEDTAK:

Klagen fra Geir Frode Skjæveland skrevet på vegne av Yellow Invest AS, frembringer ikke vesentlige nye forhold til saken.

Strand kommunes vedtak om å avvise realitetsbehandling av klagen på beslutningen om ikke å fremme planforslaget til plan nummer 1130 2022 03 (Tveitavikveien 1) for sluttbehandling, jf. forvaltningsutvalgets vedtak fra sak 059/25, opprettholdes.

Et vedtak om ikke å regulere eller ikke å omregulere et område, kan ikke påklages.

Saken oversendes til Statsforvalteren for endelig klagebehandling.

019/26 43/327 Behandling av klage fra Statsforvalteren - naust og brygge - Ole Th. Barkvedsveg

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Klagebrevet fra Statsforvalteren frembringer ikke vesentlige nye forhold til saken.

Kommunen fastholder at det er grunnlag for å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens byggegrense mot sjø (Strandlinje sjø) og størrelse-begrensningene for naust i reguleringsplanen. Ulempene relatert til strandsonehensynene er forholdsvis små og denne vurderingen må også gjøres i lys av at omsøkte tiltak inngår i utbyggingsformål i gjeldende arealplaner. Vilårene som Forvaltningsutvalget innarbeidet ved forrige klagerunde vil dessuten legge til rette for ferdsel langs strandsonen i det aktuelle området, og fordelene anses etter en samlet vurdering som klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2, 2. ledd.

Dispensasjon anses i tillegg som hensiktsmessig, og det vektlegges i den forbindelse blant annet at behovet for eventuell oppdatering av gjeldende arealplaner, kan vurderes uavhengig av gitt tillatelse i denne konkrete enkeltsaken, jf. pbl. § 19-2, 1. ledd.

Forvaltningsutvalgets vedtak om dispensasjon til naust og brygge på gnr. /bnr. 43/327 ved Ole Th. Barkvedsveg, jf. sak 067/25 i møte den 24.09.2025, opprettholdes.

Klagen tas ikke til følge.

Saken oversendes til Statsforvalteren i Rogaland for eventuell oversendelse til settestatsforvalter.

18.03.2026

Forvaltningsutvalget

Behandling:

Votering:

Det ble ikke lagt fram andre forslag til vedtak.

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

FVA - 019/26 VEDTAK:

Klagebrevet fra Statsforvalteren frembringer ikke vesentlige nye forhold til saken.

Kommunen fastholder at det er grunnlag for å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens byggegrense mot sjø (Strandlinje sjø) og størrelse-begrensningene for naust i reguleringsplanen. Ulempene relatert til strandsonehensynene er forholdsvis små og denne vurderingen må også gjøres i lys av at omsøkte tiltak inngår i utbyggingsformål i gjeldende arealplaner. Vilåårene som Forvaltningsutvalget innarbeidet ved forrige klagerunde vil dessuten legge til rette for ferdsel langs strandsonen i det aktuelle området, og fordelene anses etter en samlet vurdering som klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2, 2. ledd.

Dispensasjon anses i tillegg som hensiktsmessig, og det vektlegges i den forbindelse blant annet at behovet for eventuell oppdatering av gjeldende arealplaner, kan vurderes uavhengig av gitt tillatelse i denne konkrete enkeltsaken, jf. pbl. § 19-2, 1. ledd.

Forvaltningsutvalgets vedtak om dispensasjon til naust og brygge på gnr. /bnr. 43/327 ved Ole Th. Barkvedsveg, jf. sak 067/25 i møte den 24.09.2025, opprettholdes.

Klagen tas ikke til følge.

Saken oversendes til Statsforvalteren i Rogaland for eventuell oversendelse til settestatsforvalter.

020/26 51/5 Behandling av klage - avslag erstatningshytte og bod - Svortingsvatnet 3

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Det er i klagen ikke frembragt vesentlige nye forhold og kommunen opprettholder gitt avslag på dispensasjon fra arealformålet i kommuneplan - Grønnstruktur friområde - i forbindelse med søknad om oppføring av erstatningshytte og bod (Svortingsvatnet 3).

Hensynene bak kommuneplanen herunder hensyn til landskap og allment friluftsliv anses etter en samlet vurdering som vesentlig tilsidesatt, og klagen tas derfor ikke til følge.

Kommunens vedtak fra delegert sak 005/26 opprettholdes.

Saken oversendes til Statsforvalteren i Rogaland for endelig klagebehandling.

18.03.2026

Forvaltningsutvalget

Alternativt forslag, foreslått av Kari Førland Lauvsnes, Høyre

Basert på en helt konkret vurdering med utgangspunkt i de stedlige forhold, legger kommunen til grunn at omsøkte hytte og bod ikke kommer i vesentlig konflikt med hensyn til natur-, landskap eller allmenn ferdsel. At tiltakene skal erstatte et eksisterende bygg som alternativt sannsynligvis ville blitt stående i lang tid gjennom vedlikehold, er et sentralt moment i den vurderingen. Fordelene anses videre som klart større enn ulempene etter en samlet vurdering i og med at omsøkte byggverk er bedre landskapstilpasset / skjermet i

forhold til dagens bebyggelse på eiendommen. Vilkårene etter pbl. § 19-2, 2. ledd er derfor oppfylt, noe som også understøttes av fylkeskommunens positive høringsuttalelse i saken. Dispensasjon vil i tillegg være hensiktsmessig etter pbl. § 19-2, 1. ledd, for å legge til rette for erstatningsbygg i denne konkrete saken, når omsøkte tiltak ellers er av en karakter som ikke reiser problemstillinger knyttet til opprettholdelse av gjeldende formål i kommuneplanens arealdel.

Klagen tas til følge og dispensasjon og tillatelse innvilges i tråd med revidert søknad.

Behandling:

Votering:

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

FVA - 020/26 VEDTAK:

Basert på en helt konkret vurdering med utgangspunkt i de stedlige forhold, legger kommunen til grunn at omsøkte hytte og bod ikke kommer i vesentlig konflikt med hensyn til natur-, landskap eller allmenn ferdsel. At tiltakene skal erstatte et eksisterende bygg som alternativt sannsynligvis ville blitt stående i lang tid gjennom vedlikehold, er et sentralt moment i den vurderingen. Fordelene anses videre som klart større enn ulempene etter en samlet vurdering i og med at omsøkte byggverk er bedre landskapstilpasset / skjermet i forhold til dagens bebyggelse på eiendommen. Vilkårene etter pbl. § 19-2, 2. ledd er derfor oppfylt, noe som også understøttes av fylkeskommunens positive høringsuttalelse i saken. Dispensasjon vil i tillegg være hensiktsmessig etter pbl. § 19-2, 1. ledd, for å legge til rette for erstatningsbygg i denne konkrete saken, når omsøkte tiltak ellers er av en karakter som ikke reiser problemstillinger knyttet til opprettholdelse av gjeldende formål i kommuneplanens arealdel.

Klagen tas til følge og dispensasjon og tillatelse innvilges i tråd med revidert søknad.

021/26 Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Detaljregulering for næringsområde Nordmarka nord-øst

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtas forslag til detaljregulering for Tau datasenter lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring.
2. Før planen kan legges ut til offentlig ettersyn, skal følgende innarbeides i planforslaget:
 - a. Det tas inn i bestemmelsene at det skal sikres en kjøleløsning (vann/væske) som muliggjør nyttiggjøring av overskuddsvarmen på kortere eller lengre sikt.
 - b. Det skal utarbeides et notat som omhandler valgt(e) kjøleløsning(er), og at denne/disse reelt muliggjør at overskuddsvarmen kan nyttes. Notatet kan utsette valg av kjøleløsning til etter at konsesjon er gitt dersom alle de foreslåtte løsningene i notatet muliggjør effektiv bruk av overskuddsvarmen. Notatet skal ligge som vedlegg når kommunen legger planforslaget ut til offentlig ettersyn.

- c. Planforslaget skal gjennom bestemmelsene sikre bruk av lokal fornybar energiproduksjon (solceller/vind/el.l.). Løsningen(e) skal sikres i bestemmelsene og omtales i planbeskrivelsen.
- d. Gang- og sykkelveg (o_GS) skal forlenges sørover til Fiskåvegen (Fv 4658) for å sikre et sammenhengende gang- og sykkelvegsystem. Vegformål og annen veggrunn skal forlenges tilsvarende. Plangrensen utvides i nødvendig utstrekning.
- e. Gang- og sykkelveg skal justeres vest for NÆ2 slik at den blir liggende utenfor faresone H350_1.
- f. Det skal innarbeides rekkefølgebestemmelse som sikrer opparbeidelse av gang- og sykkelveg, bussholdeplass og avkjørsler som vist i planforslaget. Strekningen fra Teknologivegen og nordover til Industrivegen skal være opparbeidet i tråd med vedtatt reguleringsplan senest ved igangsettingstillatelse for mer enn 1/3 av samlet tillatt BYA for NÆ1 og NÆ2. Strekningen fra Teknologivegen og sørover til fylkesvegen skal være opparbeidet i tråd med vedtatt reguleringsplan senest ved igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor KBA (tidligere felt EA).
- g. Det skal gjennom et notat dokumenteres at flere plasseringer for trafo er blitt vurdert i tillegg til plassering innenfor felt EA. Notatet skal inneholde en vurdering av minimum 3 plasseringer totalt, hvorav minimum 1 av alternativene skal være en mulig plassering innenfor NÆ1. Notatet skal inneholde en beskrivelse av hvert av alternativene, og hvordan plasseringene vurderes opp mot hverandre. Innledningsvis skal notatet inneholde redegjørelse for tidsaspektet for når en trafo kan bli etablert (og usikkerheten rundt dette), arealbehov og andre krav til et slikt trafoområde. Vurderingene i notatet skal gjøres på en måte som gjør de så etterprøvbare som mulig.
- h. Felt EA skal avsettes til kombinert formål (formål 1800). Det skal utarbeides bestemmelser som presiserer at formålet kan benyttes til annen type næringsbebyggelse enn dagens bruk og trafo.
- i. Felt NÆ1 skal gjennom bestemmelsene åpne for at det kan etableres trafo/nettstasjon innenfor feltet.
- j. Atkomstløsning til felt EA (i revidert forslag formål 1800) skal vises i illustrasjonsplan eller på plankartet. Løsningen skal kvalitetssikres av vegkyndig fagperson og dokumenteres som gjennomførbar uten konflikt med eksisterende atkomster eller foreslåtte holdeplasser, jf. avstandskrav mv.
- k. Eksisterende atkomst til Breivikvegen for næringsaktør på gnr. 16 bnr. 204 skal vises på plankartet. Det må kvalitetssikres av vegkyndig fagpersonell at planforslagets løsning for gang- og sykkelveg, avkjørsler og bussholdeplasser oppfyller håndbøkenes krav, jfr. krav i Vegnorm for Sør-Rogaland, og at løsningen er trafikksikker.
- l. Parkeringskrav for datasenter skal være maksimum 0,3 biloppstillingsplasser per 100 m² BRA og minimum 0,5 sykkelplasser per 100 m² BRA. Tillatt antall parkeringsplasser beregnes av BRA uten tenkte plan.
- m. Før rammetillatelse kan gis, skal det foreligge dokumentasjon som viser at overvannshåndtering ikke medfører økt avrenning til bekk eller kommunalt ledningsnett. Det skal benyttes klimajustert nedbør som dimensjoneringsgrunnlag.
- n. Handelsbestemmelsene til NÆ1 (§3.2 b og c) endres til:

- i. Detaljhandel tillates ikke. Kun varehandel med følgende varegrupper tillates: Biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer.
- ii. Ikke-plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates med maks 1000 m² BRA for hele planområdet. Salg av denne type varer kan maksimalt utgjøre 15 % av salgsarealet for den enkelte virksomhet.
- o. Det skal tas inn rekkefølgebestemmelse om at det før igangsettingstillatelse skal foreligge godkjent anleggsplan og trafikkavviklingsplan.
- p. Før igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at valgt VA-løsning ivaretar krav til vannkvalitet og driftssikkerhet.

18.03.2026

Forvaltningsutvalget

Utsettelsesforslag, foreslått av Morten Næss, Høyre

Saken utsettes

Behandling:

Votering:

Utsettelsesforslag fremsatt av Morten Næss (H) fikk 5 stemmer og **ble vedtatt**. (Mindretall: Ap, Sp og INP)

FVA - 021/26 VEDTAK:

Saken utsettes

022/26 Skiltplan - Førlandsringen og Hellandsvegen

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Førlandsringen og Hellandsvegen omgjøres til forkjørsveg.
2. Det settes opp nye skilt i henhold til godkjent skiltplan og skiltvedtak fra Statens vegvesen.
3. Fartsgrensen i Førlandsringen endres fra 30 km/t til 40 km/t.
4. Tiltaket gjennomføres i løpet av sommer–høst 2026.
5. Det er avsatt midler i investeringsplan for 2026 til gjennomføring av tiltaket.
6. Tiltaket skal utføres i samsvar med vegtrafikkloven og skiltforskriften.

18.03.2026

Forvaltningsutvalget

Felles tilleggsforslag fra alle partier, foreslått av Bjørnar Lindland, Fremskrittspartiet

7. Det er viktig at det skiltes på de trafikkfarlige stedene som er, og vi ber Statens vegvesen å komme med en vurdering på det.

8. Vi ber om at også Førlandsvegen vurderes som forkjørsvog

Behandling:

Votering:

Felles tilleggsforslag fra alle partier fremsatt av Bjørnar Lindland (Frp) ble **enstemmig vedtatt**.

FVA - 022/26 VEDTAK:

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Førlandsringen og Hellandsvegen omgjøres til forkjørsvog.
2. Det settes opp nye skilt i henhold til godkjent skiltplan og skiltvedtak fra Statens vegvesen.
3. Fartsgrensen i Førlandsringen endres fra 30 km/t til 40 km/t.
4. Tiltaket gjennomføres i løpet av sommer–høst 2026.
5. Det er avsatt midler i investeringsplan for 2026 til gjennomføring av tiltaket.
6. Tiltaket skal utføres i samsvar med vegtrafikkloven og skiltforskriften.
7. Det er viktig at det skiltes på de trafikkfarlige stedene som er, og vi ber Statens vegvesen å komme med en vurdering på det.
8. Vi ber om at også Førlandsvegen vurderes som forkjørsvog.

023/26 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 lovhenvising 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 lovhenvising 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 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.

05.02.2026

Formannskapet

Behandling:

Saken ble ikke realitetsbehandlet da saken er utsatt.

FOR - 002/26 VEDTAK:

SAKEN BLE UTSATT I FORVALTINGSUTVALGETS MØTE 04.02.2026

11.02.2026

Kommunestyret

Behandling:

KOM - 002/26 VEDTAK:

18.03.2026

Forvaltningsutvalget

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 Innspill 14/15 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), 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.

8.1 1/3, Heggheimsfjellet, 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, Kjøllevik, 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.

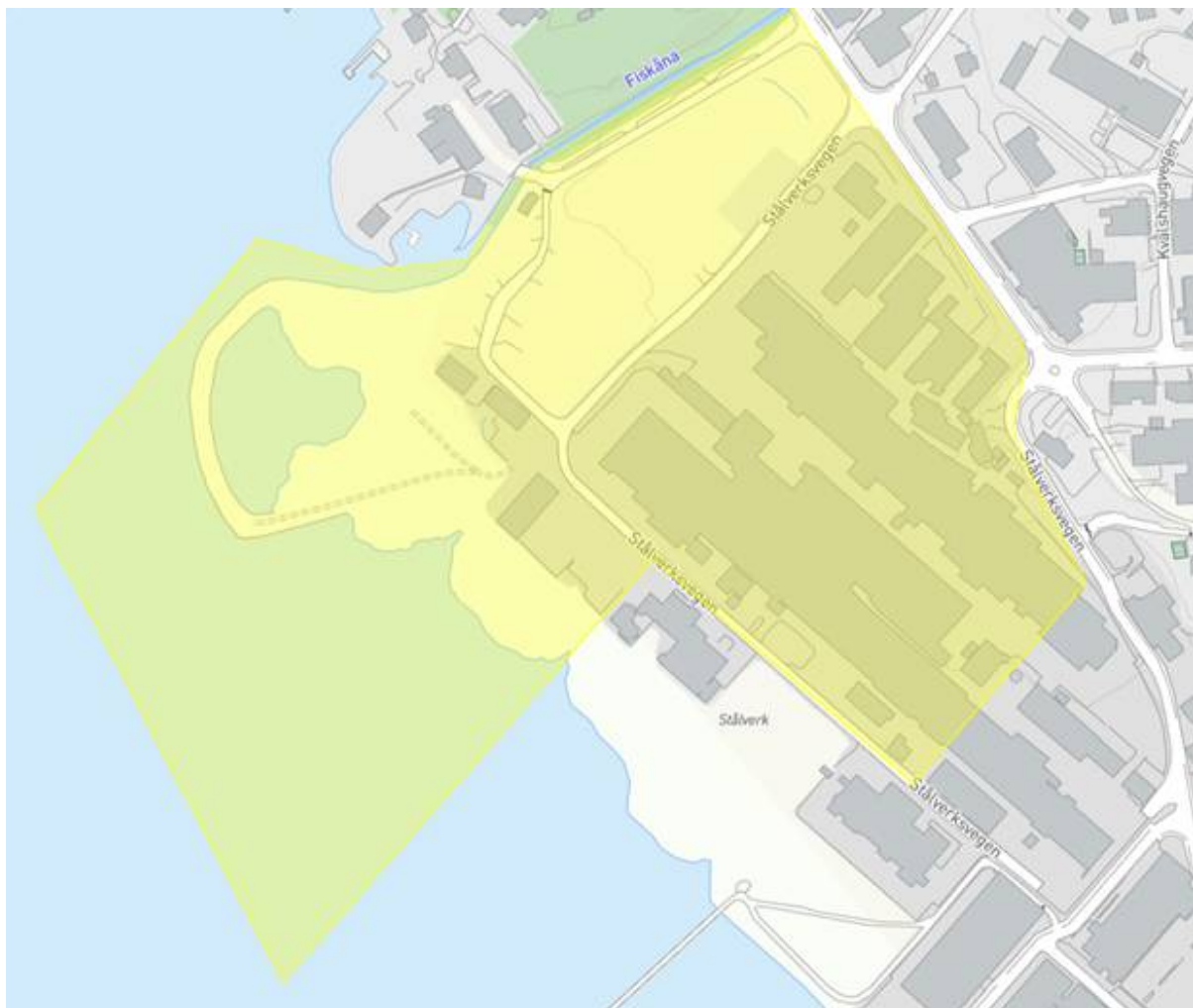
Innenfor kombinasjonsformålet KBA3 på Jørpeland er følgende arealbruk tillatt: Forretning/kontor /tjenesteyting; det tillates ikke etablert nytt areal til forretningsvirksomhet enn hva som er godkjent forretningsareal innenfor delfeltet.

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 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 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 Tjostheimlia 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)**. 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

lovhenvvisning 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

Behandling:

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 - 023/26 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 Innspill 14/15 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 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 meklings 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.

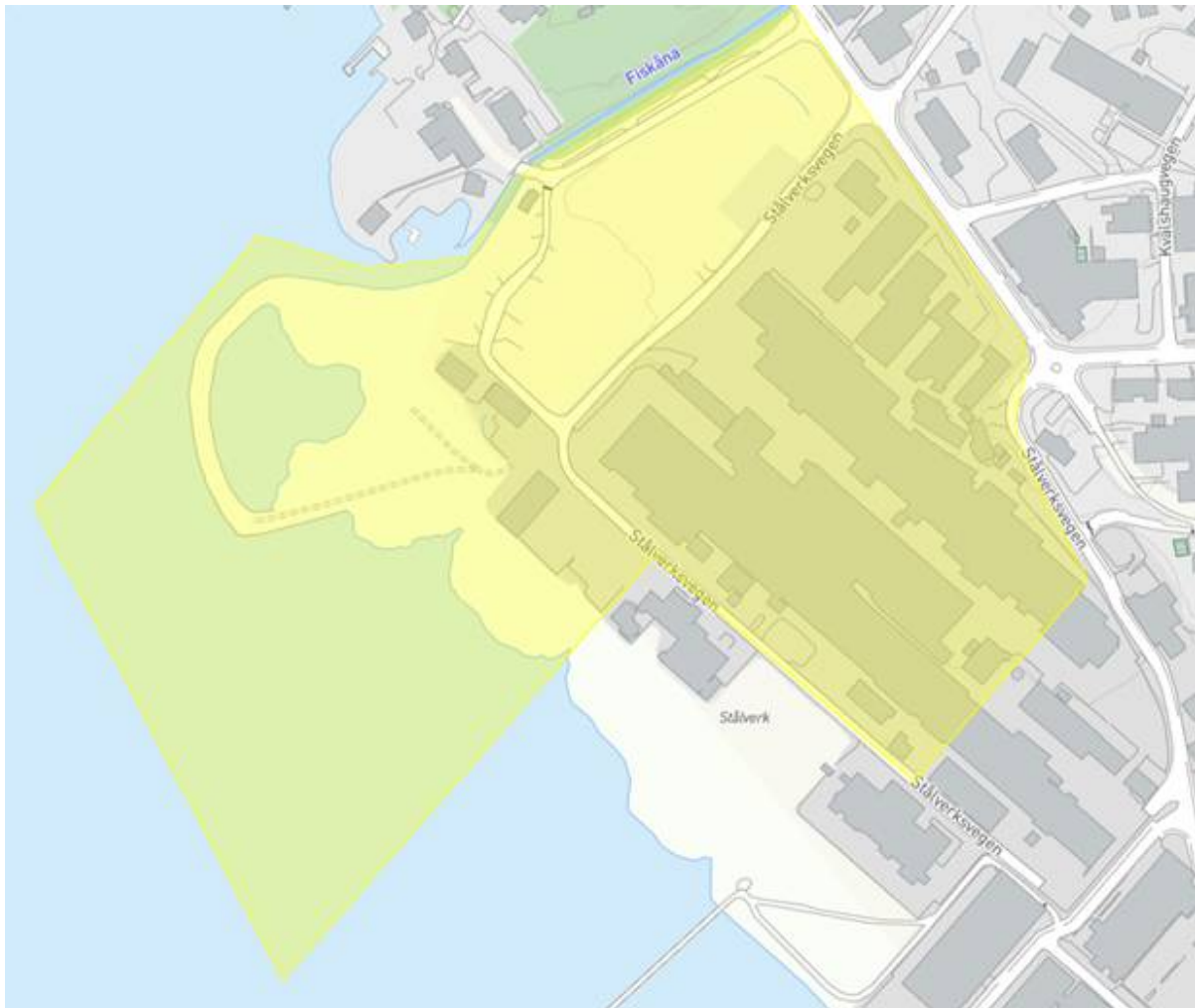
Listen over tillatte arealformål innenfor KBA2 og 3 er uttømmende.

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

Stålværksområde

- 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 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.

024/26 Referatsaker

Referat- og drøftingssaker tas til orientering.

18.03.2026

Forvaltningsutvalget

Behandling:

Under referatsaker informerte utvalgsleder om forvaltingsutvalget kan støtte ordfører i å sende brev til Statsforvalteren i Vestland, der hun viser til Strand kommune sitt vedtak datert 09.09.2025, sak 2025/10522 i klagebehandling av etablering av Europris.

Konklusjon i brevet: Strand kommune støtter at Statsforvalteren i Vestland bør omgjøre eget vedtak og innvilge dispensasjon.

Forvaltningsutvalget støtter ordfører i å utarbeide brev som sendes til Statsforvalteren i Vestland.

Votering:

Det ble ikke lagt fram andre forslag til vedtak.

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

FVA - 024/26 VEDTAK:

Referat- og drøftingssaker tas til orientering.

025/26 Delegasjonssaker

Delegasjonssakene tas til orientering.

18.03.2026

Forvaltningsutvalget

Behandling:**Votering:**

Det ble ikke lagt fram andre forslag til vedtak.

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

FVA - 025/26 VEDTAK:

Delegasjonssakene tas til orientering.