



Møteprotokoll for Kommunestyret

Møtedato: 16.04.2026
Møtested: Kommunestyresalen
Møtetid: kl 18.00 - 21.33

Møtedeltakere	Parti
Anne Kristine Sirnes	AP
Merete Heng	AP
Torhild Pedersen	AP
Bjørnar Lindland	FRP
Petter Korneliussen	FRP
Irene Heng Lauvsnes	H
Isabella Jansen Fiskå	H
Kristoffer Amdal	H
Leif Ove Voster	H
Morten Næss	H
Randi Karlsen	H
Hallstein Høydalsvik	INP
Norland, Torbjørn	INP
Tony H. Veland	INP
Arnhild Sørskår	KRF
Björg Tryland	KRF
Bjørn Sølve Barka	KRF
Bjørn Ove Hersdal	R
Alf Henning Heggheim	SP
Arild Gjerde	SP
Frida Apall Erevik	SP
Sølve Hatteland	V

Forfall meldt fra følgende medlemmer	Parti
Leif Nieuwejaar	AP
Kristin Sølvberg Ur	FRP
Bjørn Aril Veland	H
Kari Førland Lauvsnes	H
Marcus Søyland	H
Kjetil Andersen	KRF
Anniken Heimdal Tjøstheim	SV

Følgende varamedlemmer møtte	Parti
Grim Lura	AP
Kenneth Eriksen Austrheim	FRP
Helge Alsvik	H

Olav Hjørungnes	H
Sindre Marvik	H
Birgit Voll Tungland	KRF
Therese Gjellestad Nundal	SV

Inhabilitet

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

Andre Kommunedirektør Heidi Klaveness og politisk sekretær Geir Bolme

Merknader Ekstraordinært kommunestyremøte – Behandling av kommuneplanens arealdel

Underskrifter:

Irene Heng Lauvsnes, ordfører Geir Bolme, politisk sekretær

Saksliste

Saksnr	Tittel
026/26	Godkjenning av protokoll fra forrige møte
027/26	Kommuneplanens arealdel for Strand kommune 2026 - 2038 - Ny 2. gangsbehandling
028/26	Referatsaker

026/26 Godkjenning av protokoll fra forrige møte

Protokoll fra forrige møte godkjennes uten merknader.

16.04.2026

Kommunestyret

Behandling:

Votering:

Det ble ikke lagt fram andre forslag til vedtak.

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

KOM - 026/26 VEDTAK:

Protokoll fra forrige møte godkjennes uten merknader.

027/26 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 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 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 driftet av Stiftelsen Preikestolen (Gjelder eksisterende (Hovedstien) og fremtidig sti (Hestestien) til Preikestolen).
13. Innspill [56/12 m.fl.](#), Ny samleveg, Innfallsport Preikestolområdet.
14. Innspill [11/4](#), Kjøllevik, Fremtidig boligbebyggelse.
15. [44/1](#), [44/7](#) og [44/102](#), Nedre Fjelde, Eksisterende boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting.
16. Innspill [44/918](#), [301](#) og [302](#), Øvre Fjelde, Fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting og LNF (Administrativ innsigelse).
17. Innspill [107/7](#) m.fl., Skeivik, Fremtidig småbåtanlegg og justert næringsvirksomhet i samsvar med vedlegg 5. Se også vedtakspunkt A-1.4.
18. Innspill akvakultur [Kalhag sør](#) (VK).
19. Innspill akvakultur [Heng øst](#) (VK1).
20. Innspill akvakultur [Solbakk](#) (AKV2 og VK2).
21. Bestemmelse § 2.4, bokstav I, *Uteoppholdsareal og barn og unges interesser*.
22. Bestemmelse § 3.4 *Naustområder*.
23. Bestemmelse § 6.8 *Gardsvindmøller*.
24. Manglende planvask

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

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

Alternativt forslag fra flertallet, foreslått av Morten Næss, Høyre

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

Til plankartet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

35. Følgende formål er tillatt innenfor SF1 til SF8 på Jørpeland:

- SF1: Bolig/forretning
- SF2: Bolig/forretning/kontor
- SF3: Bolig/forretning
- SF4: Bolig/forretning
- SF5: Bolig/forretning
- SF6: Bolig/forretning
- SF7: Bolig/forretning
- SF8: Bolig/forretning/kontor

Følgende formål er tillatt innenfor SF9 til SF14 på Tau:

- SF9: Bolig/forretning/kontor
- SF10: Bolig/forretning/kontor
- SF11: Bolig/forretning/kontor
- SF12: Bolig/forretning/kontor
- SF 13: Bolig/forretning/kontor
- SF14: Bolig/forretning/kontor

Listen over tillatte formål innenfor SF1 – SF14 er uttømmende.

Nærmere detaljavklaringer knyttet til omfang og lokalisering mm. Innenfor sentrumsformålene, ivaretas gjennom reguleringsplan.

Innenfor kombinasjonsformålet KBA2 på Jørpeland er følgende arealbruk tillatt:

Forretning/kontor/tjenesteyting; det tillates kun etablert forretning innenfor de to bevaringsverdige bygningene i hensynssonen i delfeltet.

Innenfor kombinasjonsformålet KBA3 på Jørpeland er følgende arealbruk tillatt:

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

Listen over tillatte arealformål innenfor KBA2 og 3 er uttømmende.

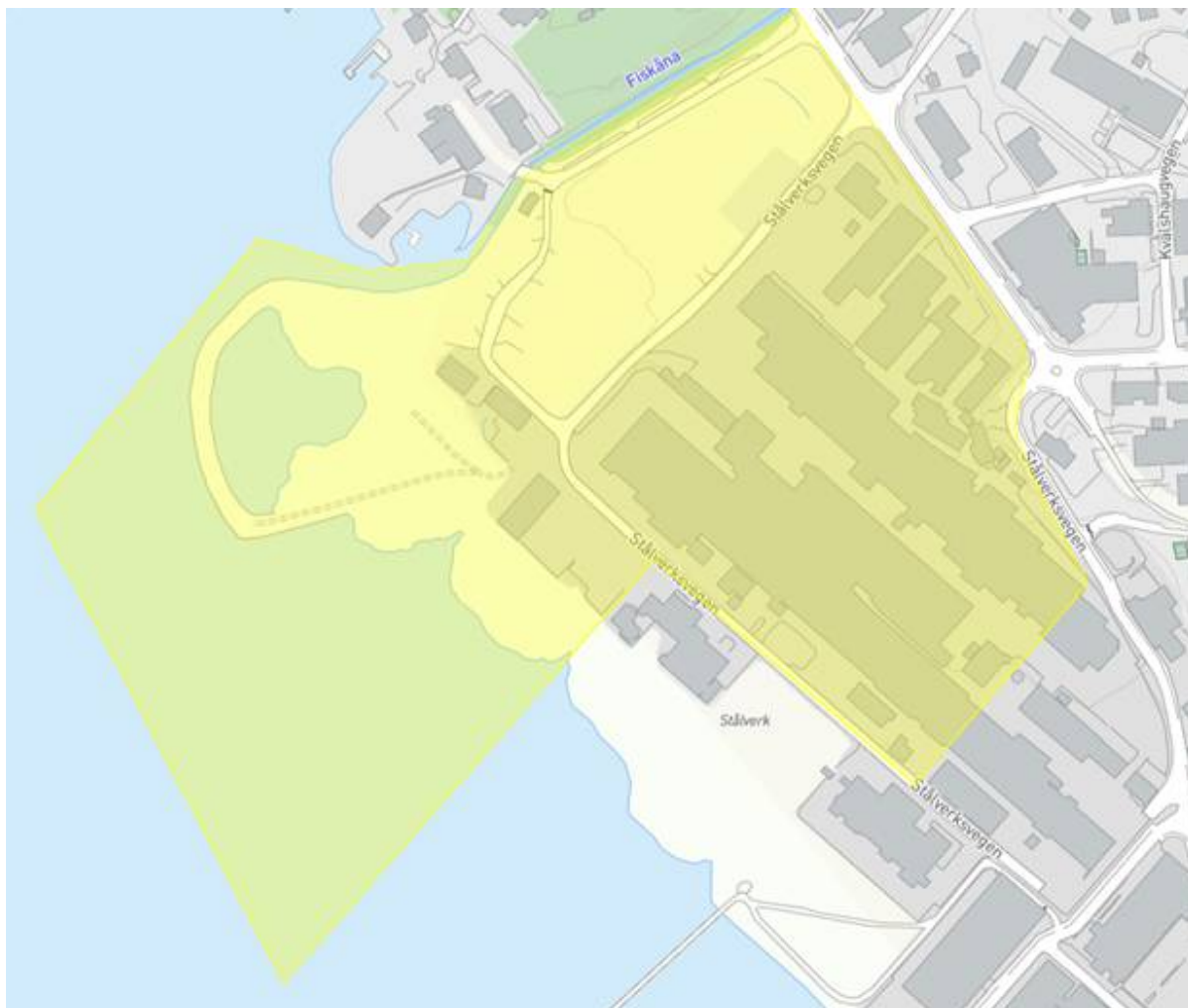
Nærmere detaljavklaringer knyttet til omfang og lokalisering mm. innenfor ovennevnte kombinasjonsformål, ivaretas gjennom reguleringsplan.

Stålverksområde

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

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

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



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

Alternativt forslag, foreslått av Arild Gjerde, Senterpartiet

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

Til plankartet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15/1, Ugeli utgår og tilbakeføres til LNF

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

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

6. Eksisterende akvakultur i Bueviga (5), Grønavigneset (6), 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 meklings.

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 behold 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 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, Fjelltnuvegen 24 og 26, Fremtidig næringsvirksomhet.

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

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

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

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

14. Innspill 11/4, Kjølevik, Fremtidig boligbebyggelse.

15. 44/1, 44/7, 44/102 og 44/553, Nedre Fjelde, Eksisterende boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og næringsvirksomhet.

16. Innspill 44/918, 301 og 302, Øvre Fjelde, Fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting og LNF (Administrativ innsigelse).

17. Innspill 107/7 m.fl., Skeivik, Fremtidig småbåtanlegg og justert næringsvirksomhet i samsvar med vedlegg 5. Se også vedtakspunkt A-1.4.

18. Innspill akvakultur Kalhag sør (VK).

19. Innspill akvakultur Heng øst (VK1).

20. Innspill akvakultur Solbakk (AKV2 og VK2).

21. Bestemmelse § 2.4, bokstav I, Uteoppholdsareal og barn og unges interesser.

22. Bestemmelse § 3.4 Naustområder.

23. Bestemmelse § 6.8 Gardsvindmøller.

24. Manglende planvask

25. Sentrum / Grøtnes / Vågen

26. Innspill 16/48 og 15/1 Ugeli boligbebyggelse

27. Innspill 63/243, Idse, fritidsbebyggelse

28. §2.2 i bestemmelsene

29. §3.1 KBA3

30. §2.5 i bestemmelsene

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

31. §8.3f

32. 42/24 Tveitavikvegen1

33. Innspill14/15 m.fl

34. Meklingspunkt:

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

35. Følgende formål er tillatt innenfor SF1 til SF8 på Jørpeland:

- SF1: Bolig/forretning
- SF2: Bolig/forretning/kontor
- SF3: Bolig/forretning
- SF4: Bolig/forretning
- SF5: Bolig/forretning
- SF6: Bolig/forretning
- SF7: Bolig/forretning
- SF8: Bolig/forretning/kontor

Følgende formål er tillatt innenfor SF9 til SF14 på Tau:

- SF9: Bolig/forretning/kontor
- SF10: Bolig/forretning/kontor
- SF11: Bolig/forretning/kontor
- SF12: Bolig/forretning/kontor
- SF 13: Bolig/forretning/kontor
- SF14: Bolig/forretning/kontor

Listen over tillatte formål innenfor SF1 – SF14 er uttømmende.
Nærmere detaljavklaringer knyttet til omfang og lokalisering mm. Innenfor sentrumsformålene, ivaretas gjennom reguleringsplan.

Innenfor kombinasjonsformålet KBA2 på Jørpeland er følgende arealbruk tillatt: Forretning/kontor/tjenesteyting; det tillates kun etablert forretning innenfor de to bevaringsverdige bygningene i hensynssonen i delfeltet.

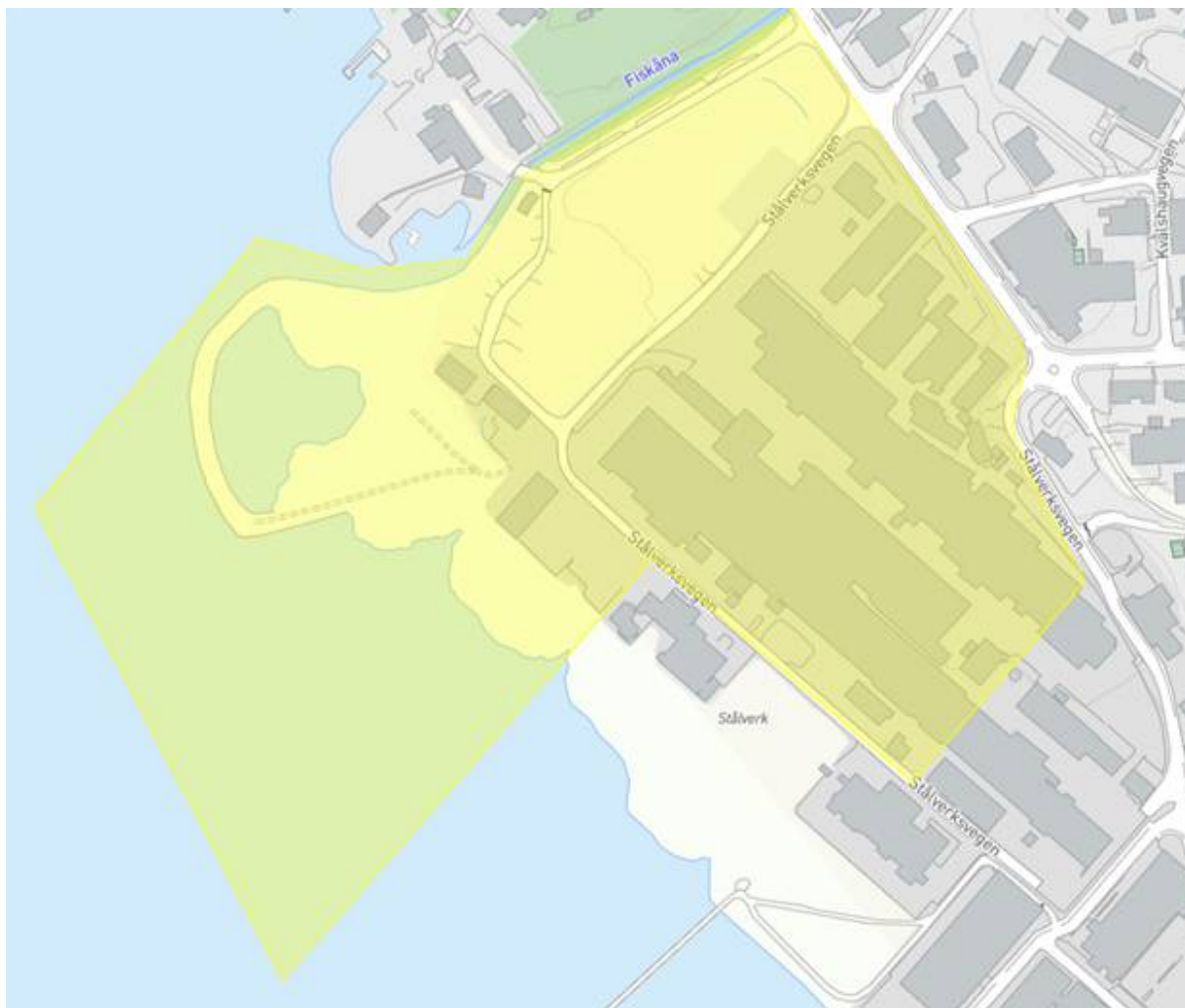
Innenfor kombinasjonsformålet KBA3 på Jørpeland er følgende arealbruk tillatt: Forretning/kontor /tjenesteyting; det tillates ikke etablert nytt areal til forretningsvirksomhet enn hva som er godkjent forretningsareal innenfor delfeltet.

Listen over tillatte arealformål innenfor KBA2 og 3 er uttømmende.

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

Stålverksområde

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



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

19.03.2026

Formannskapet

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

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

gangshøring og offentlig ettersyn med følgende endringer:

Til plankartet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15/1, Ugeli utgår og tilbakeføres til LNF

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

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

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

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

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

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

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

Til bestemmelsene:

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

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

Alternativt forslag: Punktet utgår. Tas videre til mekling.

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

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

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

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

9.4 Følgende justering til ny § 3.1, bokstav a:

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

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

-SF1: Bolig/forretning

-SF2: Bolig/forretning/kontor

-SF3: Bolig/forretning

-SF4: Bolig/forretning

-SF5: Bolig/forretning

-SF6: Bolig/forretning

-SF7: Bolig/forretning

-SF8: Bolig/forretning/kontor

Følgende formål er tillatt innenfor SF9 til SF14 på Tau:

-SF9: Bolig/forretning/kontor

-SF10: Bolig/forretning/kontor

-SF11: Bolig/forretning/kontor

-SF12: Bolig/forretning/kontor

-SF 13: Bolig/forretning/kontor

-SF14: Bolig/forretning/kontor

Listen over tillatte formål innenfor SF1 – SF14 er uttømmende.

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

Innenfor kombinasjonsformålet KBA2 på Jørpeland er følgende arealbruk tillatt:

Forretning/kontor/tjenesteyting; det tillates kun etablert forretning innenfor de to bevaringsverdige bygningene i hensynssonen i delfeltet.

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

9.12 Presisering av bestemmelsen i § 8.3 g, til hensynssone bevaring av naturmiljø (H 560), med nødvendig forbehold relatert til landbruk og lovhenvising i 2. avsnitt, 2. setningen; "*lområder 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.
I Alternativt forslag: Punktet tas ut. Innsigelsen aksepteres.
5. Innspill 45/6, Øvre Fjelde, Fremtidig boligbebyggelse.
I Alternativt forslag: Punktet tas ut. Innsigelse aksepteres.
6. Innspill 21/3, Heggheimsfjellet, Fremtidig fritids- og turistformål.
7. Innspill 25/14, Vatne, Fremtidig fritids- og turistformål.
8. Innspill 32/5 Strandalia, Fremtidig fritids- og turistformål. **Ok**
9. Innspill 44/497, 176 og 171, Ryfylkevegen 953, Fjelltunvegen 24 og 26, Fremtidig næringsvirksomhet.
10. Innspill 44/475, Nedre Fjelde, Fremtidig naustbebyggelse.
11. Innspill 67/2, Døvik, Fremtidig naustbebyggelse.
12. Innspill 56/12 m.fl., Området driftet av Stiftelsen Preikestolen (Gjelder eksisterende (Hovedstien) og fremtidig sti (Hestestien) til Preikestolen).
13. Innspill 56/12 m.fl., Ny samleveg, Innfallsport Preikestolområdet.
14. Innspill **11/4**, Kjølevik, Fremtidig boligbebyggelse.
15. 44/1, 44/7 og 44/102, Nedre Fjelde, Eksisterende boligbebyggelse og offentlig eller privattjenesteyting.
16. Innspill 44/918, 301 og 302, Øvre Fjelde, Fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting og LNF (Administrativ innsigelse).
17. Innspill 107/7 m.fl., Skeivik, Fremtidig småbåtanlegg og justert næringsvirksomhet i samsvar med vedlegg 5. Se også vedtakspunkt A-1.4
18. Innspill akvakultur Kalhag sør (VK).
19. Innspill akvakultur Heng øst (VK1).
20. Innspill akvakultur Solbakk (AKV2 og VK2).
21. Bestemmelse § 2.4, bokstav I, *Uteoppholdsareal og barn og unges interesser.*
22. Bestemmelse § 3.4 *Naustområder.*
23. Bestemmelse § 6.8 *Gardsvindmøller.*
24. Manglende planvask

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

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

Tilleggsforslag Stålverksområdet: Støtter flertallet

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

Behandling:

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

Votering:

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

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

Votering:

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

FOR - 009/26 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 Kjølavigneset (9), Sør-Hidle (10), Skeivik (12), Lerangsvågen (19), Lysefjord nord for bro (21) og Lysefjord nordøst for Hamn (22) tas ut av planen i samsvar med "Alternativ kommuneplan" i rapport «**Vurdering av akvakultur etter vannforskriften § 12 i arbeidet med kommuneplanens arealdel**», av IKM Acona (lokalitetene er vist i figur 9 i rapporten og i vedlegg 17 i denne saken).

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

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

8.1 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 (Hestetien) til Preikestolen).

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

14. Innspill 11/4, Kjølevik, Fremtidig boligbebyggelse.
15. 44/1, 44/7, 44/102 og 44/553, Nedre Fjelde, Eksisterende boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og næringsvirksomhet.
16. Innspill 44/918, 301 og 302, Øvre Fjelde, Fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting og LNF (Administrativ innsigelse).
17. Innspill 107/7 m.fl., Skeivik, Fremtidig småbåtanlegg og justert næringsvirksomhet i samsvar med vedlegg 5. Se også vedtakspunkt A-1.4.
18. Innspill akvakultur Kalhag sør (VK).
19. Innspill akvakultur Heng øst (VK1).
20. Innspill akvakultur Solbakk (AKV2 og VK2).
21. Bestemmelse § 2.4, bokstav I, Uteoppholdsareal og barn og unges interesser.
22. Bestemmelse § 3.4 Naustområder.
23. Bestemmelse § 6.8 Gardsvindmøller.
24. Manglende planvask
25. Sentrum / Grøtnes / Vågen
26. Innspill 16/48 og 15/1 Ugeli boligbebyggelse
27. Innspill 63/243, Idse, fritidsbebyggelse
28. §2.2 i bestemmelsene
29. §3.1 KBA3
30. §2.5 i bestemmelsene

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

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

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

35. Følgende formål er tillatt innenfor SF1 til SF8 på Jørpeland:

- SF1: Bolig/forretning
- SF2: Bolig/forretning/kontor
- SF3: Bolig/forretning
- SF4: Bolig/forretning
- SF5: Bolig/forretning
- SF6: Bolig/forretning
- SF7: Bolig/forretning
- SF8: Bolig/forretning/kontor

Følgende formål er tillatt innenfor SF9 til SF14 på Tau:

- SF9: Bolig/forretning/kontor
- SF10: Bolig/forretning/kontor
- SF11: Bolig/forretning/kontor
- SF12: Bolig/forretning/kontor
- SF 13: Bolig/forretning/kontor
- SF14: Bolig/forretning/kontor

Listen over tillatte formål innenfor SF1 – SF14 er uttømmende.

Nærmere detaljavklaringer knyttet til omfang og lokalisering mm. Innenfor sentrumsformålene, ivaretas gjennom reguleringsplan.

Innenfor kombinasjonsformålet KBA2 på Jørpeland er følgende arealbruk tillatt: Forretning/kontor/tjenesteyting; det tillates kun etablert forretning innenfor de to bevaringsverdige bygningene i hensynssonen i delfeltet.

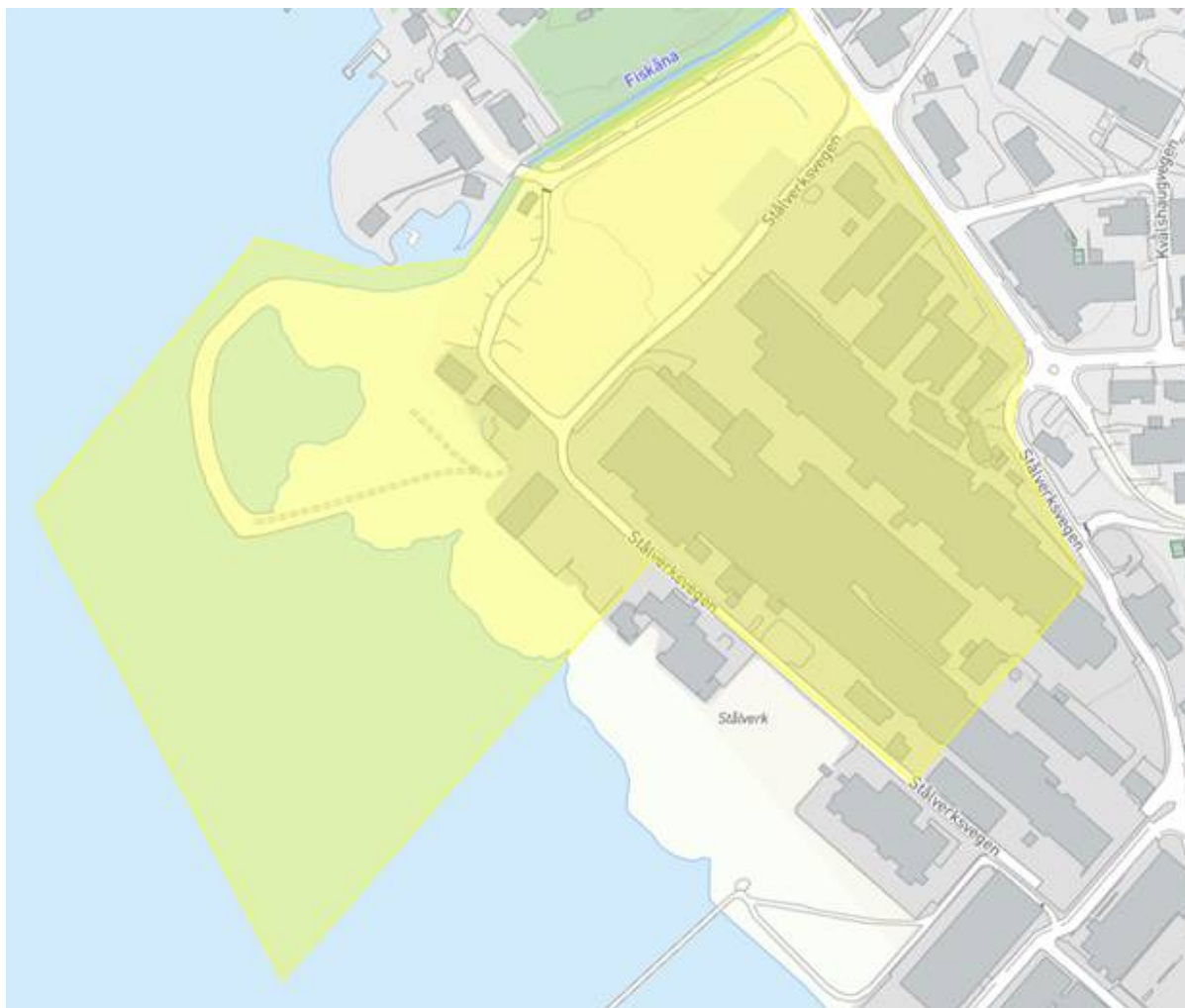
Innenfor kombinasjonsformålet KBA3 på Jørpeland er følgende arealbruk tillatt: Forretning/kontor /tjenesteyting; det tillates ikke etablert nytt areal til forretningsvirksomhet enn hva som er godkjent forretningsareal innenfor delfeltet.

Listen over tillatte arealformål innenfor KBA2 og 3 er uttømmende.

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

Stålverksområde

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



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

25.03.2026

Kommunestyret

Utsettelsesforslag , foreslått av Leif Nieuwejaar, Arbeiderpartiet

Saken utsettes

Behandling:

Votering:

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

KOM - 017/26 VEDTAK:

Saken utsettes

16.04.2026

Alternativt forslag, foreslått av Morten Næss, Høyre

Til plankartet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Utgår

4. Utgår

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

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

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

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

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



Kart: Tveitavikvegen 1.

Til bestemmelsene:

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

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

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

§ 2.2 Bestemmelser om tetthetskrav

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

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

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

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

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

9.7 Ordlyden i den aktuelle setningen i § 7.3 Fiske endres som følger: «Der det er overlapp mellom fiske, ferdsel eller ankring har både fiske, ferdsel og ankring prioritet».

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

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

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

9.11 § 1.5 Vann og kantsone langs vassdrag

Retningslinjer:

Åpne bekker og kanaler skal holdes åpne så langt det er mulig og skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Kantsonen langs vann, bekker og kanaler med naturlig vegetasjon, skal bevares i størst mulig grad. Langs vann og vassdrag med årssikker vannføring skal sonen være minst 2 meter målt ved normal vannføring. Langs vassdrag uten årssikker vannføring skal sonen være minst 2 meter.

Eksisterende kantsoner med naturlig vegetasjon langs vann, bekker og kanaler skal bevares, slik at avrenning motvirkes og dens økologiske funksjon for planter og dyr ivaretas.

Denne retningslinjen erstatter bestemmelse §8.3F

Erstatter Retningslinje hensyn grønnstruktur (H540) (§ 8.3, c)

Grønnstruktur skal hensyntas i henhold til retningslinjer for regional grønnstruktur i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

Hensynsone landskap slettes.

9.12 Presisering av bestemmelsen i § 8.3 g, til hensynssone bevaring av naturmiljø (H 560), med nødvendig forbehold relatert til landbruk og lovhenvvisning i 2. avsnitt, 2. setningen; "I områder med svært stor verdi tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene (forbudet omfatter ikke nødvendige landbrukstiltak jf. pbl. § 11-7, 2. ledd, nr. 5, bokstav a og b.

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

9.14 Brann- og redningsstasjon

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

9.15 § 3.4 Naustområder Bestemmelser:

Følgende bestemmelser erstatter bokstav a:

Naust er bygninger for oppbevaring av båt, båtmotor, redskap og utstyr knyttet til sjøbasert bruk. Naust skal ikke innredes eller brukes til beboelse, eller annet varig opphold.

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

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

§ 6.5 Alternativ bruk av ledige driftsbygninger

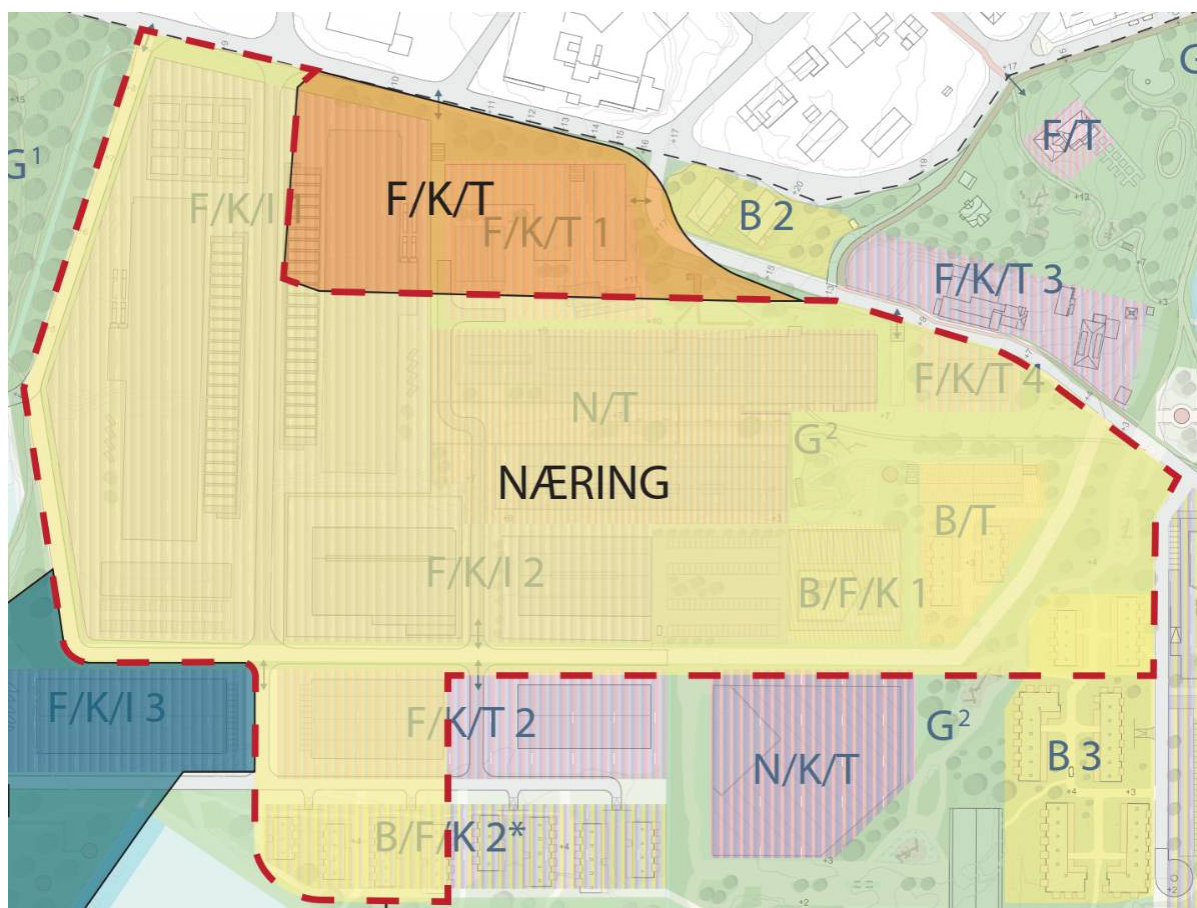
Retningslinjen skal gi supplerende føringer til kommunens vurdering ved søknad om bruksendring av eksisterende driftsbygninger i LNF-områder.

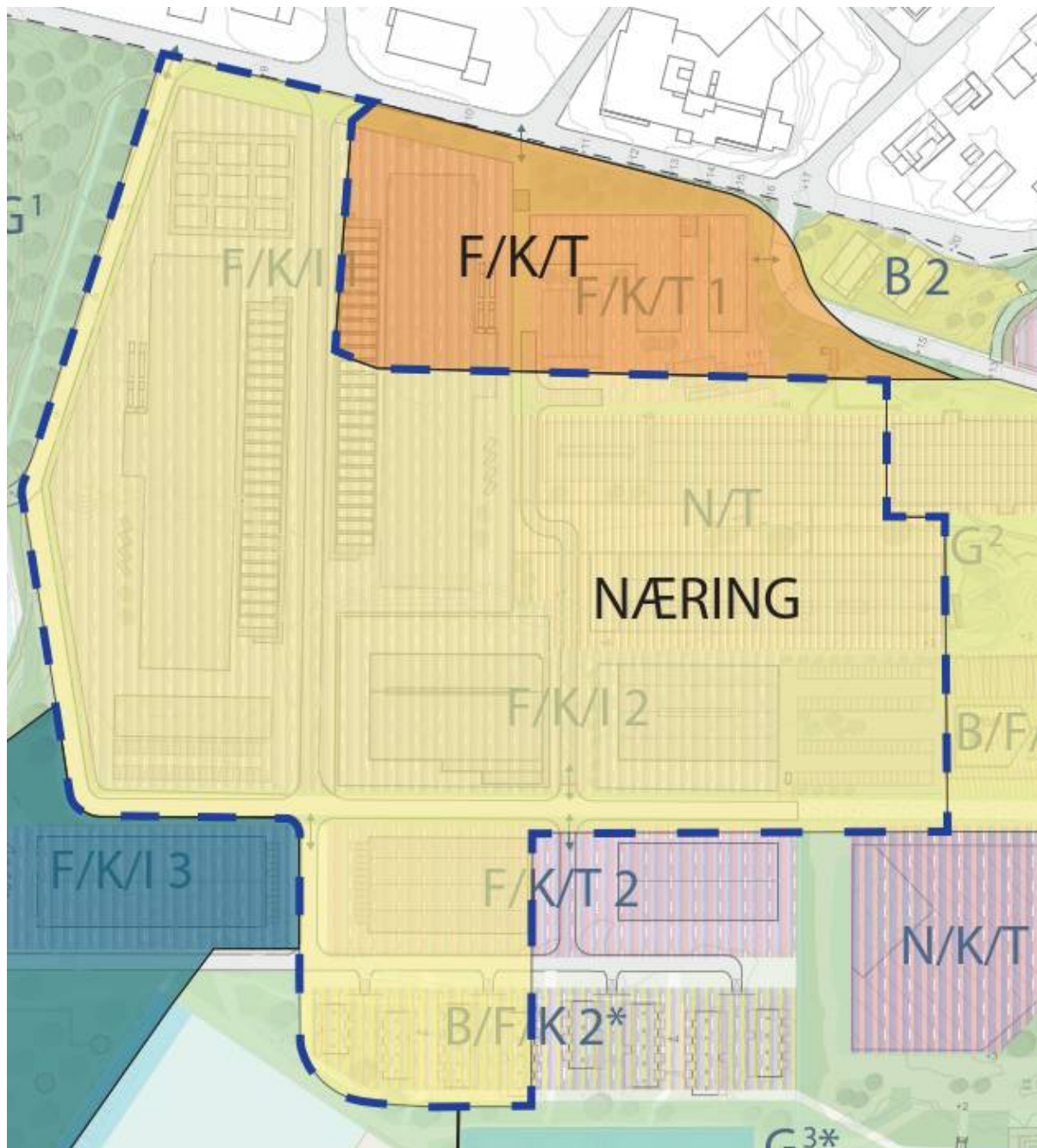
- Bruk av eksisterende driftsbygninger til annet enn landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet kan tillates, forutsatt at tiltaket ikke vesentlig svekker landbruksinteressene i området. Hensynet til pågående og framtidig landbruksdrift skal inngå som et sentralt, men ikke avgjørende, vurderingstema.
- Bruksendring kan vurderes også der dette medfører tilpasninger av eksisterende bygg, så lenge bygningens hovedvolum, karakter og landskapstilpasning i hovedsak opprettholdes. Ved vurdering av søknader skal det legges vekt på type bruk, omfang, transportbehov, støy, trafiksikkerhet og påvirkning på omgivelsene. Bruk med begrenset transportomfang og moderat aktivitetsnivå vil normalt ha lavere konfliktnivå enn mer intensiv virksomhet.
- Dersom bruksendring tillates, kan dispensasjon gis enten tidsavgrenset eller varig, avhengig av tiltakets karakter, omfang og konsekvenser. Tidsavgrensning kan benyttes der tiltakets langsiktige virkninger er usikre. Senere oppføring av nybygg eller vesentlig utvidelse av eksisterende driftsbygning tillates ikke som følge av slik bruksendring.
- Alternativ bruk til annen virksomhet enn passiv næringsbruk kan tillates, herunder også mer aktiv næringsvirksomhet og publikumsrettede formål, dersom bruken har begrenset konfliktnivå med hovedinteressene i LNF-området. For bygninger med nasjonal, regional eller vesentlig lokal kulturminneverdi kan alternativ bruk som bidrar til bevaring og aktiv bruk tillegges særlig vekt. Verneverdien skal vurderes av relevant sektormyndighet og kommunens kulturminnefaglige ansvarlige

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

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

- Areal innenfor område merket med blå stipling tas ikke med i kommende revisjon av områdeplan for sentrum.





Vedtak for «øvre del» av stålverksområdet:

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



B. Strand kommune anmoder om mekling på følgende innsigelser:

1. Utgår.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Innspill 11/4, Kjølevik, Fremtidig boligbebyggelse.

15. 44/1, 44/7, 44/102 og 44/553, Nedre Fjelde, Eksisterende boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og næringsvirksomhet.

16. Innspill 44/918, 301 og 302, Øvre Fjelde, Fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting og LNF (Administrativ innsigelse).

17. Innspill 107/7 m.fl., Skeivik, Fremtidig småbåtanlegg og justert næringsvirksomhet i samsvar med vedlegg 5. Se også vedtakspunkt A-1.4.

18. Innspill akvakultur Kalhag sør (VK).

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

25. Utgår

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

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

31. Utgår

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

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

Følgende formål er tillatt innenfor SF1 til SF8 på Jørpeland:

- SF1: Bolig/forretning
- SF2: Bolig/forretning/kontor
- SF3: Bolig/forretning
- SF4: Bolig/forretning
- SF5: Bolig/forretning
- SF6: Bolig/forretning
- SF7: Bolig/forretning
- SF8: Bolig/forretning/kontor

Følgende formål er tillatt innenfor SF9 til SF14 på Tau:

- SF9: Bolig/forretning/kontor
- SF10: Bolig/forretning/kontor
- SF11: Bolig/forretning/kontor
- SF12: Bolig/forretning/kontor

-SF 13: Bolig/forretning/kontor

-SF14: Bolig/forretning/kontor

Listen over tillatte formål innenfor SF1 – SF14 er uttømmende.

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

Innenfor kombinasjonsformålet KBA2 på Jørpeland er følgende arealbruk tillatt:

Forretning/kontor/tjenesteyting; det tillates kun etablert forretning innenfor de to bevaringsverdige bygningene i hensynssonen i delfeltet.

Listen over tillatte arealformål innenfor KBA2 er uttømmende.

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

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

Alternativt forslag, foreslått av Anne Kristine Sirnes, Arbeiderpartiet

Kommunedirektørens forslag med følgende endringer:

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

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

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

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

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

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

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

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

Videre vekst innen oppdrett må skje uten økte utslipp. "

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

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

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

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

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

"Innspill 12. merknadshefte

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

" Innspill 12. merknadshefte

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

"Innspill 12. merknadshefte

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

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

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

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

Bestemmelsene:

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

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

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

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

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

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

Naustområder Bestemmelser-§ 3.4 "Forslag til ny tekst:

§ 3.4 Naustområder

a: Naust er bygninger for oppbevaring av båt, båtmotor, redskap og utstyr knyttet til sjøbasert bruk. Naust skal ikke innredes eller brukes til beboelse, eller annet varig opphold.

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

J: utgår."

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

§ 6.5 Alternativ bruk av ledige driftsbygninger

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

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

Bruksendring kan vurderes også der dette medfører tilpasninger av eksisterende bygg, så lenge bygningens hoved volum, karakter og landskapstilpasning i hovedsak opprettholdes. Ved vurdering av søknader skal det legges vekt på type bruk, omfang, transportbehov, støy, trafiksikkerhet og påvirkning på omgivelsene. Bruk med begrenset transportomfang og moderat aktivitetsnivå vil normalt ha lavere konfliktnivå enn mer intensiv virksomhet.

Dersom bruksendring tillates, kan dispensasjon gis enten tidsavgrenset eller varig, avhengig av tiltakets karakter, omfang og konsekvenser. Tidsavgrensning kan benyttes der tiltakets langsiktige virkninger er usikre. Senere oppføring av nybygg eller vesentlig utvidelse av eksisterende driftsbygning tillates ikke som følge av slik bruksendring.

Alternativ bruk til annen virksomhet enn passiv næringsbruk kan tillates, herunder også mer aktiv næringsvirksomhet og publikumsrettede formål, dersom bruken har begrenset konfliktnivå med hovedinteressene i LNF-området. For bygninger med nasjonal, regional eller vesentlig lokal kulturminneverdi kan alternativ bruk som bidrar til bevaring og aktiv bruk tillegges særlig vekt. Verneverdien skal vurderes av relevant sektormyndighet og kommunens kulturminnefaglige ansvarlige"

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

Alternativt forslag, foreslått av Alf Henning Heggheim, Senterpartiet

Til plankartet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15/1, Ugeli utgår og tilbakeføres til LNF

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

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

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

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

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

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

Til bestemmelsene:

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

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

Alternativt forslag: Punktet utgår. Tas videre til mekling.

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

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

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

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

9.4 Følgende justering til ny § 3.1, bokstav a:

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

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

-SF1: Bolig/forretning

-SF2: Bolig/forretning/kontor

-SF3: Bolig/forretning

-SF4: Bolig/forretning

-SF5: Bolig/forretning

-SF6: Bolig/forretning

-SF7: Bolig/forretning

-SF8: Bolig/forretning/kontor

Følgende formål er tillatt innenfor SF9 til SF14 på Tau:

-SF9: Bolig/forretning/kontor

-SF10: Bolig/forretning/kontor

-SF11: Bolig/forretning/kontor

-SF12: Bolig/forretning/kontor

-SF 13: Bolig/forretning/kontor

-SF14: Bolig/forretning/kontor

Listen over tillatte formål innenfor SF1 – SF14 er uttømmende.

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

Innenfor kombinasjonsformålet KBA2 på Jørpeland er følgende arealbruk tillatt:

Forretning/kontor/tjenesteyting; det tillates kun etablert forretning innenfor de to bevaringsverdige bygningene i hensynssonen i delfeltet.

Innenfor kombinasjonsformålet KBA3 på Jørpeland er følgende arealbruk tillatt:

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

Listen over tillatte arealformål innenfor KBA2 og 3 er uttømmende.

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

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

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

meter”, utgår.

9.7 Ordlyden i den aktuelle setningen i § 7.3 Fiske endres som følger: *«Der det er overlapp mellom fiske, ferdsel eller ankring har både fiske, ferdsel og ankring prioritet».*

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

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

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

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

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 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.
I Alternativt forslag: Punktet tas ut. Innsigelsen aksepteres.

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

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

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

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

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

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

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

12. Innspill 56/12 m.fl., Området driftet av Stiftelsen Preikestolen (Gjelder eksisterende

(Hovedstien) og fremtidig sti (Hestestien) til Preikestolen).

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

14. Innspill **11/4**, Kjølevik, Fremtidig boligbebyggelse.

15. 44/1, 44/7 og 44/102, Nedre Fjelde, Eksisterende boligbebyggelse og offentlig eller privattjenesteyting.

16. Innspill 44/918, 301 og 302, Øvre Fjelde, Fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting og LNF (Administrativ innsigelse).

17. Innspill 107/7 m.fl., Skeivik, Fremtidig småbåtanlegg og justert næringsvirksomhet i samsvar med vedlegg 5. Se også vedtakspunkt A-1.4

18. Innspill akvakultur Kalhag sør (VK).

19. Innspill akvakultur Heng øst (VK1).

20. Innspill akvakultur Solbakk (AKV2 og VK2).

21. Bestemmelse § 2.4, bokstav I, *Uteoppholdsareal og barn og unges interesser*.

22. Bestemmelse § 3.4 *Naustområder*.

23. Bestemmelse § 6.8 *Gardsvindmøller*.

24. Manglende planvask

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

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

Tilleggsforslag Stålverksområdet: Støtter flertallet

Alternativt tilleggsforslag, foreslått av Bjørn Ove Hersdal, Rødt

Tillegg til formannskapets innstilling:

1. Alle akvakulturanlegg tas ut av planen, dvs Hidlekjerringa, Kalhaug sør og Sør-Hidle.

2. Der Strand kommune skal megle tas ut 18,19, 20 og 23

Behandling:

Før realitetsbehandling av saken ble habiliteter i saken behandlet.

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

Votering:

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

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

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

Kommunedirektørens vurdering:

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

Votering:

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

I den konkrete behandlingen av denne saken deltok følgende vara:

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

Votering:

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

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

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

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

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

KOM - 027/26 VEDTAK:

Til plankartet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Utgår

4. Utgår

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

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

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

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

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



Kart: Tveitavikvegen 1.

Til bestemmelsene:

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

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

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

§ 2.2 Bestemmelser om tetthetskrav

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

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

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

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

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

9.7 Ordlyden i den aktuelle setningen i § 7.3 Fiske endres som følger: «Der det er overlapp mellom fiske, ferdsel eller ankring har både fiske, ferdsel og ankring prioritet».

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

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

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

9.11 § 1.5 Vann og kantsone langs vassdrag

Retningslinjer:

Åpne bekker og kanaler skal holdes åpne så langt det er mulig og skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Kantsonen langs vann, bekker og kanaler med naturlig vegetasjon, skal bevares i størst mulig grad. Langs vann og vassdrag med årssikker vannføring skal sonen være minst 2 meter målt ved normal vannføring. Langs vassdrag uten årssikker vannføring skal sonen være minst 2 meter.

Eksisterende kantsoner med naturlig vegetasjon langs vann, bekker og kanaler skal bevares, slik at avrenning motvirkes og dens økologiske funksjon for planter og dyr ivaretas.

Denne retningslinjen erstatter bestemmelse §8.3F

Erstatter Retningslinje hensyn grønnstruktur (H540) (§ 8.3, c)

Grønnstruktur skal hensyntas i henhold til retningslinjer for regional grønnstruktur i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

Hensynsone landskap slettes.

9.12 Presisering av bestemmelsen i § 8.3 g, til hensynssone bevaring av naturmiljø (H 560), med nødvendig forbehold relatert til landbruk og lovhenvvisning i 2. avsnitt, 2. setningen; "I områder med svært stor verdi tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene (forbudet omfatter ikke nødvendige landbrukstiltak jf. pbl. § 11-7, 2. ledd, nr. 5, bokstav a og b.

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

9.14 Brann- og redningsstasjon

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

9.15 § 3.4 Naustområder Bestemmelser:

Følgende bestemmelser erstatter bokstav a:

Naust er bygninger for oppbevaring av båt, båtmotor, redskap og utstyr knyttet til sjøbasert bruk. Naust skal ikke innredes eller brukes til beboelse, eller annet varig opphold.

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

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

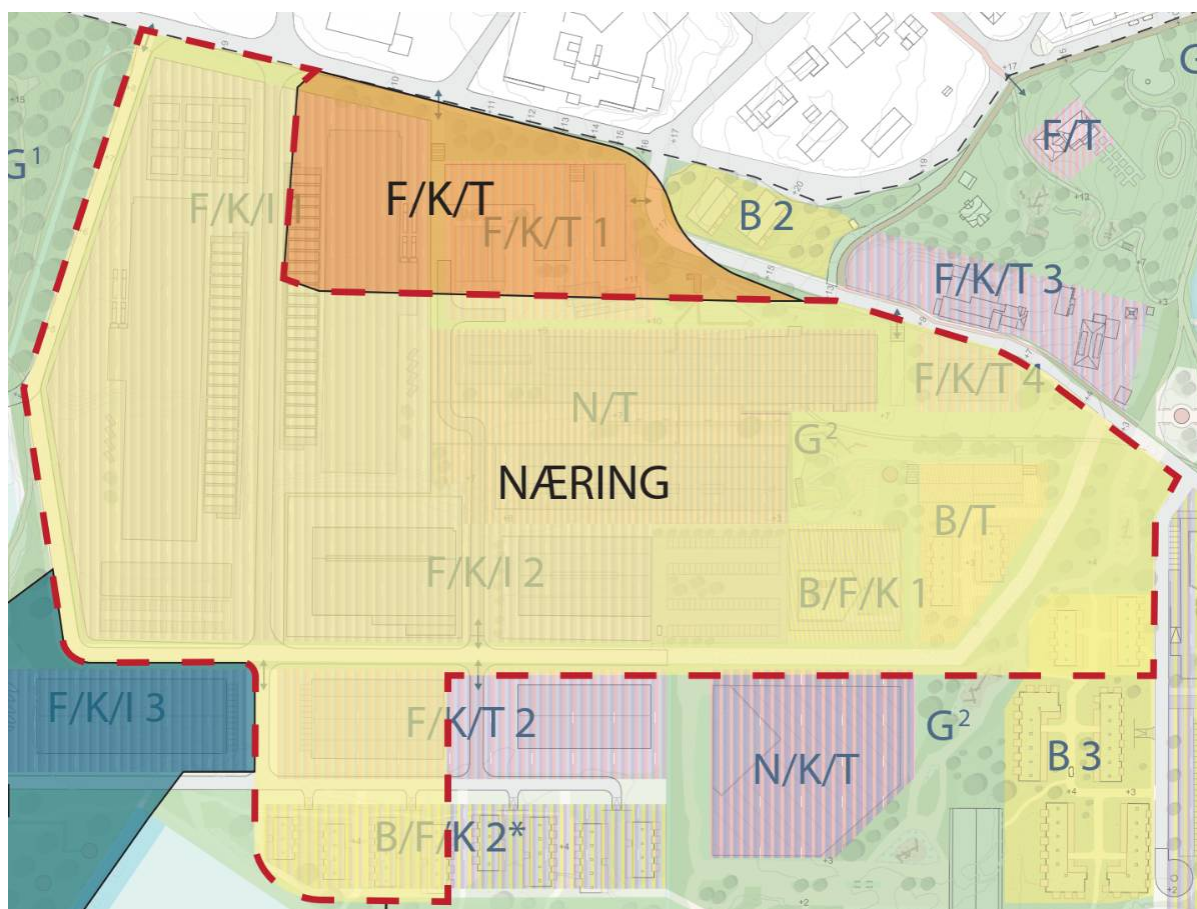
§ 6.5 Alternativ bruk av ledige driftsbygninger

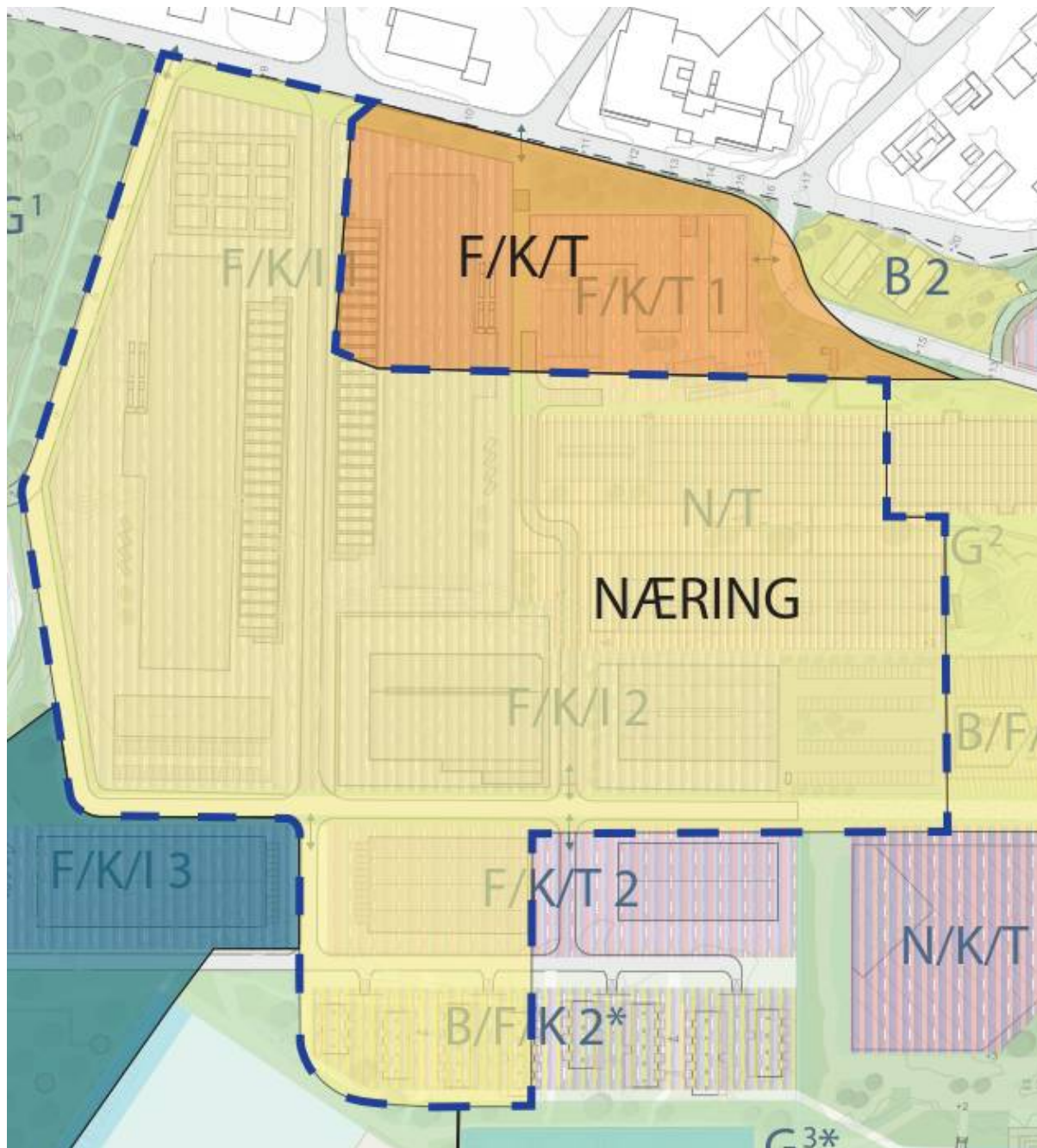
Retningslinjen skal gi supplerende føringer til kommunens vurdering ved søknad om bruksendring av eksisterende driftsbygninger i LNF-områder.

- Bruk av eksisterende driftsbygninger til annet enn landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet kan tillates, forutsatt at tiltaket ikke vesentlig svekker landbruksinteressene i området. Hensynet til pågående og framtidig landbruksdrift skal inngå som et sentralt, men ikke avgjørende, vurderingstema.
- Bruksendring kan vurderes også der dette medfører tilpasninger av eksisterende bygg, så lenge bygningens hovedvolum, karakter og landskapstilpasning i hovedsak opprettholdes. Ved vurdering av søknader skal det legges vekt på type bruk, omfang, transportbehov, støy, trafiksikkerhet og påvirkning på omgivelsene. Bruk med begrenset transportomfang og moderat aktivitetsnivå vil normalt ha lavere konfliktnivå enn mer intensiv virksomhet.
- Dersom bruksendring tillates, kan dispensasjon gis enten tidsavgrenset eller varig, avhengig av tiltakets karakter, omfang og konsekvenser. Tidsavgrensning kan benyttes der tiltakets langsiktige virkninger er usikre. Senere oppføring av nybygg eller vesentlig utvidelse av eksisterende driftsbygning tillates ikke som følge av slik bruksendring.
- Alternativ bruk til annen virksomhet enn passiv næringsbruk kan tillates, herunder også mer aktiv næringsvirksomhet og publikumsrettede formål, dersom bruken har begrenset konfliktnivå med hovedinteressene i LNF-området. For bygninger med nasjonal, regional eller vesentlig lokal kulturminneverdi kan alternativ bruk som bidrar til bevaring og aktiv bruk tillegges særlig vekt. Verneverdien skal vurderes av relevant sektormyndighet og kommunens kulturminnefaglige ansvarlige

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

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





Vedtak for «øvre del» av stålverksområdet:

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



B. Strand kommune anmoder om mekling på følgende innsigelser:

1. Utgår.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Innspill 11/4, Kjølevik, Fremtidig boligbebyggelse.

15. 44/1, 44/7, 44/102 og 44/553, Nedre Fjelde, Eksisterende boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og næringsvirksomhet.

16. Innspill 44/918, 301 og 302, Øvre Fjelde, Fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting og LNF (Administrativ innsigelse).

17. Innspill 107/7 m.fl., Skeivik, Fremtidig småbåtanlegg og justert næringsvirksomhet i samsvar med vedlegg 5. Se også vedtakspunkt A-1.4.

18. Innspill akvakultur Kalhag sør (VK).

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

25. Utgår

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

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

31. Utgår

32. 42/24, Tveitavikvegen 1.
33. Innspill14/15 m.fl.
34. Meklingspunkt:

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

Følgende formål er tillatt innenfor SF1 til SF8 på Jørpeland:

- SF1: Bolig/forretning
- SF2: Bolig/forretning/kontor
- SF3: Bolig/forretning
- SF4: Bolig/forretning
- SF5: Bolig/forretning
- SF6: Bolig/forretning
- SF7: Bolig/forretning
- SF8: Bolig/forretning/kontor

Følgende formål er tillatt innenfor SF9 til SF14 på Tau:

- SF9: Bolig/forretning/kontor
- SF10: Bolig/forretning/kontor
- SF11: Bolig/forretning/kontor
- SF12: Bolig/forretning/kontor

-SF 13: Bolig/forretning/kontor

-SF14: Bolig/forretning/kontor

Listen over tillatte formål innenfor SF1 – SF14 er uttømmende.

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

Innenfor kombinasjonsformålet KBA2 på Jørpeland er følgende arealbruk tillatt:

Forretning/kontor/tjenesteyting; det tillates kun etablert forretning innenfor de to bevaringsverdige bygningene i hensynssonen i delfeltet.

Listen over tillatte arealformål innenfor KBA2 er uttømmende.

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

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

028/26 Referatsaker

Referat- og drøftingssaker tas til orientering.

16.04.2026

Kommunestyret

Behandling:

Votering:

Det ble ikke lagt fram andre forslag til vedtak.

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

KOM - 028/26 VEDTAK:

Referat- og drøftingssaker tas til orientering.