

Fra: Sunniva Idsø <Sunniva.Idso@norconsult.com>
Sendt: onsdag 11. januar 2023 15:45
Til: Strand kommune; Anita Ellefsen Hus
Emne: Arealinnspill til pågående revisjon av kommuneplanen for Strand
Vedlegg: Arealinnspill.pdf

Hei!

Vedlagt er arealinnspillet til pågående revisjon av kommuneplanen for Strand som omhandler stålverksområdet.

Vennlig hilsen

Sunniva Idsø
Seniorrådgiver Plan
Mob: +47 99264661 | sunniva.idso@norconsult.com

Norconsult AS, Postboks 130, NO-4068 Stavanger
Jåttåflaten 27, NO-4020 Stavanger
Tel: +47 51 90 53 00 | www.norconsult.no

Hver dag forbedrer vi hverdagen

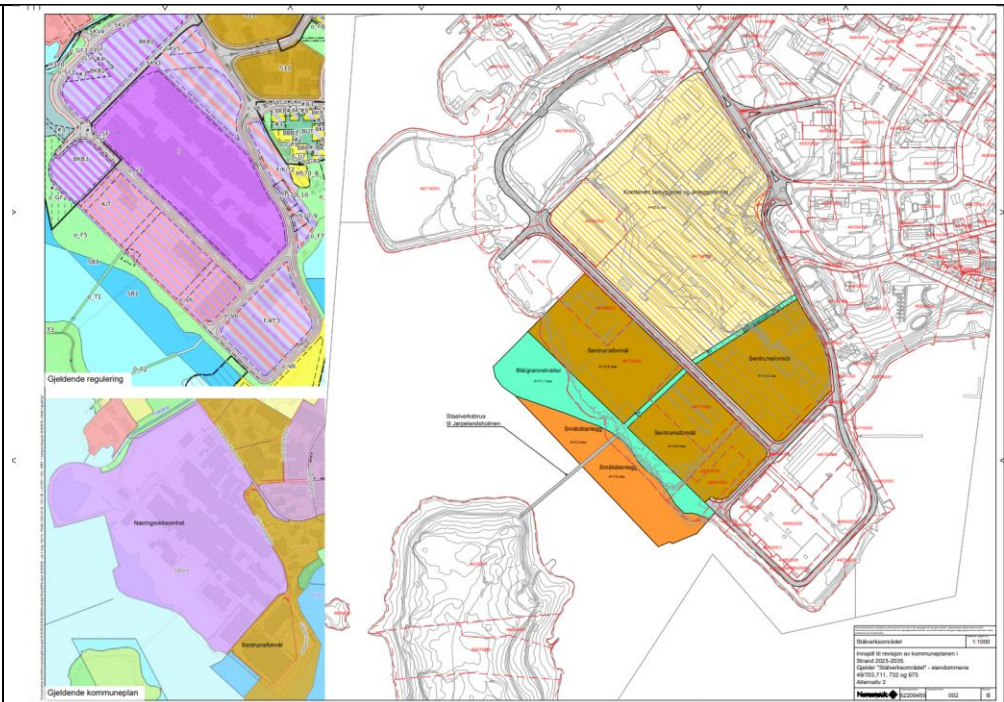
CONFIDENTIALITY AND DISCLAIMER NOTICE: This message is for the sole use of the intended recipients and may contain confidential information. If you are not an intended recipient, you are requested to notify the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. While the sender has taken reasonable precautions to minimize the risk of viruses, we cannot warrant the absence of, or accept liability for, any such viruses in this message or any attachment.

INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL – STRAND KOMMUNE 2023 - 2035

FYLL UT FØLGENDE SKJEMA OG LEGG VED KART SOM VISER INNSPILLET AVGRENSNING

Forslagsstiller:	Norconsult AS på vegne av grunneierne av innspillsområdet
Er grunneier kjent med forslaget?	Ja
Dagens arealformål:	I gjeldende sentrumsplan: 49/703 -del opp mot Nedre Barkvedvegen er regulert til forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T1). Størstedelen av eiendommen (stålverksområdet) er regulert til industri (I). 49/732 og 711 – arealet (ut mot sjøen) er regulert til kontor/tjenesteyting (K/T). Arealet langsmed sjølinjen er regulert til blå/grønn struktur og arealet uti sjø er regulert til off./privat småbåtanlegg.
Foreslått arealformål:	Kombinert bebyggelse- og anleggsformål» - sosi kode KP 1800, sentrumsformål, blå/grønn struktur og småbåtanlegg.
Eiendom (Gnr./Bnr.):	Gnr. 49, bnr. 703, 723, 705, 732, 711, 714 og 675
Arealstørrelse:	Til sammen er innspillsområdet 122,1 daa.
Bebyggelsestype: (Eks. eneboliger)	Kombinerte bebyggelsestyper må avklares ved detaljregulering. F.eks. bolig/forretning/kontor, forretning/kontor/industri osv., iht. mulige kominasjonsformål som ligger innenfor sosikode KP 1800 og sentrumsformål
Utnyttelsesgrad: (Eks. BYA, BRA, antall enheter)	Utnyttelsesgraden i gjeldende sentrumsplan kan tenkes videreført, for området i sin helhet, med en utnyttelsesgrad på oppimot 260 % BRA. Men, man må ved detaljregulering av hele innspillområdet gjøre en vurdering av utnyttelsen i sin helhet, som også inkluderer delområdet regulert til industri. Eiendommene er regulert med ulik utnyttelsesgrad i gjeldende sentrumsplan. Arealet nærmest Nedre Barkvedvegen som er regulert til forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T1) har krav til min. utnyttelse på 140% BRA og en maks. utnyttelse på 260% BRA. Bygeområdet nærmest sjøen, som er regulert til kontor/tjenesteyting (K/T) har krav til min. utnyttelse på 160% BRA og en maks utnyttelse på 260% BRA. For arealet i midten som er regulert til industri (I) er det krav til, før endringer av eksisterende situasjon, at det foretas en kulturminneregistrering av delfeltet. Dette for å vurdere verneverdien av eksisterende stålverksbygninger.
Byggehøyde:	Byggehøyder i gjeldende sentrumsplan kan i hovedsak tenkes videreført, for å få til ønsket utnyttelse. Men, eksakte byggehøyder må vurderes i forhold til planlagt bebyggelse i detaljreguleringen. Byggehøydene må vurderes i forhold til type bebyggelse, gode byrom, solforhold, siktsoner og til bebyggelse som eventuelt reguleres til bevaring. I gjeldende sentrumsplan er maks byggehøyde for felt F/K/T1 minimum 4 etasjer og maksimum 6 etasjer. For felt K/T er maks byggehøyde minimum 4 etasjer og maksimum 7 etasjer. I industriområdet er ikke krav til byggehøyder avklart siden det er krav om kulturminneregistreringer før rivning/ny bebyggelse.

Beskrivelse av forslaget:



Innspillsområdet er et transformasjonsområde i Jørpeland sentrum, siden stålverksdriften kun tenkes videreført i et svært begrenset omfang. Det er store arealer innenfor dette området som ikke lenger er i bruk til næringsvirksomhet. Grunneierne ønsker derfor at det gis mulighet til revitalisering av området som legger til rette for ulike kombinasjonsformål. Ved detaljregulering av området bør det vurderes en variasjon av formål med ulike avgrensninger og størrelser.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål – areal 55,3 daa

Innenfor arealet foreslått til kombinert formål (KP 1800) bør ulike kombinasjonsformål vurderes i detaljreguleringen, spesielt tiltent næringsvirksomhet. Dagens industridrift foregår innenfor dette delområdet, men kun innenfor et begrenset areal. Tilgrensende dette området, på eiendommene gnr. 49, bnr. 733, 726 og 724 er det pågående næringsvirksomhet og tenkt næringsvirksomhet fremover i tid. Det vurderes som riktig at det gis mulighet for en videreføring og styrking av næringsvirksomheten i dette delområdet.

Sentrumsformål – areal 44,6 daa

Innenfor arealet foreslått til sentrumsformål må også ulike kombinasjonsformål vurderes i detaljreguleringen, men da med tanke på at dette kan fremstå som et enda mer aktivt sentrumsområde for offentligheten. Sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen. Aktive gateløp og byrom kan skapes på bakkeplan som kan henge sammen med blå/grønne forbindelser utenfor stålverksområdet, og til handelssentrum langsmed Rådhusgaten og Vågen i Jørpeland.

Blå/grønn struktur – areal 11,1 daa

Regulert areal i sentrumsplanen til blå/grønn struktur tenkes i hovedsak videreført i transformasjonen (ny regulering) av innspillsområdet. Hensiktsmessig avgrensninger mot sjø, sentrumsformål og småbåtanlegg må avklares nærmere i detaljregulering av området. Den grunnleggende tanken om å legge til rette for turveg langsmed sjøen, som knyttes videre til området utenfor, må videreføres og spesifiseres i detaljreguleringen.

	<p><u>Småbåtanlegg – areal 11,1 daa</u> Regulert areal i sentrumsplanen til småbåtanlegg tenkes i hovedsak videreført i transformasjonen av innspillsområdet. Hensiktsmessig avgrensning mot blå/grønn struktur må avklares i detaljreguleringen.</p>
--	--

Vurdering av måloppnåelse

	Hvis JA, beskriv nærmere:
Bidrar forslaget til å nå mål i kommuneplanens samfunnsdel?	<p>I gjeldende kommuneplan pkt. 10.1.4 påpekes det at det er et sterkt behov for vurdering av sentrumsområdet som fremtidig bolig- og næringsområde. Når en epoke er forbi mht. den store stålverksdriften, og behovet for transformasjon av området har meldt seg, vurderes det som riktig å legge til rette for ny regulering av stålverksområdet. Det vil være viktig, og i tråd med kommuneplanens arealdel å få en større klarhet i hvilke formål det er viktig å satse på fremover, for å styrke attraktiviteten til kommunen som bo- og arbeidssted.</p> <p>Å styrke byens kvaliteter, som er et sjønært område i sentrum, vurderes også til å være i tråd med kommuneplanens overordnede mål.</p> <p>Et delmål i kommuneplanens samfunnsdel er å legge til rette for interessante og varierte boliger med særegne bomiljø med tilknytning til natur og sjø. Å etablere boliger ut mot sjøen i innspillsområdet, ville kunne styrke attraktiviteten som bostedskommune.</p>
Bidrar forslaget til å nå mål i arealdelens planprogram?	Viser til mål i arealstrategien. I arealdelens planprogram omtales ikke innspillsområdet ytterligere.
Er forslaget i samsvar med vedtatt arealstrategi?	Regiondelssenteret Jørpeland skal utvikles med sikte på å styrkes som senter for hele kommunen. Publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner som bare gis ett sted i Ryfylke bør lokaliseres i Jørpeland sentrum (jf. Arealstrategien). Ny regulering av området vurderes til å kunne være med å legge til rette for dette.

Vurdering av natur, miljø og samfunnsinteresser:

Tema	Blir følgende interesser berørt av ditt innspill?			Hvis JA, beskriv nærmere:
	JA	NEI	VET IKKE	
Naturverdier/ biologisk mangfold		x		
Områder med spesielle landskapskvaliteter		x		
Jord- og skogressurser (F.eks. dyrka mark eller beite)			x	

Kulturminner (F.eks. Sefrak-registrerte bygg)	x			Det pågår en kulturminneregistrering av bygningene innenfor stålverksområdet, tilknyttet arbeidet med revisjon av kommuneplanen.
Barn og unge (områder som barn benytter til lek, «100-metersskog» snarvei, skolevei)		x		
Blir områder som benyttes til friluftsliv berørt? (F.eks. friområder, turstier, grillplasser, badeplasser, offentlige brygger og kaier)		x		
Allmenhetens tilgang til strandsonen	x			Ved ny regulering / transformasjon av innspillsområdet vil tilgangen til strandsonen økes og gjøres mer attraktiv
Bidrar innspillet til økt verdiskaping i næringslivet og økt sysselsetting?	x			Ved ny regulering / transformasjon av innspillsområdet vil fremtidige behov for formål avklares nærmere og dermed kunne gi økt verdiskaping i næringslivet og økt sysselsetting
Er forslaget i konflikt med andre interesser i sjø? (F.eks. fiskeri, ferdsel, friluftsliv)		x		
Folkehelse/ universell utforming/	x			Ved ny regulering / transformasjon av innspillsområdet vil det stilles krav til attraktive uterom og bygg som er universelt utformet

Infrastruktur

	JA	NEI	VET IKKE	Hvis JA, beskriv nærmere:
Infrastruktur - Er det behov for oppgradering/etablering av overordnet infrastruktur frem til byggeområdet? (Bilvei, gang/sykkelvei, vann/slokkevann og avløp)	x			Nødvendig infrastruktur må avklares i detaljreguleringen av området.
Er det behov for utbedring for trafikksikkerhet? – (F.eks. trygg skolevei)	x			Trygg skolevei og trygge trafikale løsninger må sikres i detaljreguleringen av området.
Hvordan er kollektivtransporttilbudet i området?				Innspillsområdet ligger i kort gangavstand til kollektivtraseen i sentrum på Jørpeland

Vurdering av risiko og sårbarhet

Før områder kan avsettes til nytt utbyggingsformål skal tiltakets konsekvenser for miljø og samfunn vurderes. Iht. plan- og bygningslovens § 28-1 kan grunn bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.

Tema	JA	NEI	VET IKKE	Beskrivelse
Ligger innspillet innenfor aktsomhetssone steinsprang og skred?		x		
Ligger innspillet innenfor aktsomhetssone flom? Eller er området utsatt for flom i elv eller bekk? Er det usikker is i nærheten f.eks. pga. regulert vann?	x			Innspillsområdet grenser til sjøen og ligger derfor i flomutsatt område. Nødvendige kotehøyder på ny bebyggelse m.m., mht. flomsikring, må avklares i detaljreguleringen.
Strålingsfare – høyspent. Går det høyspent-linje i nærheten?		x		
Er det forurenset grunn på arealet?	x			Nødvendige tiltak for å sikre nytt byggeområdet mht. forurenset grunn, må avklares i detaljreguleringen
Er området utsatt for støy?		x		Støy fra industrivirksomheten vil være minimal fra dagens drift av industriområdet. Smelteverket som ligger innenfor areal foreslått avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, vil kun omfatte truckkjøring rundt bygning langsmed Stålverksvegen. Det er foreslått en 6 meter bred grøntkorridor mellom dette området og området avsatt til sentrumsformål.
Er det kjente ulykkespunkt eller farlige/oversiktlige punkt i veinettet i området?		x		
Foregår det transport av farlig gods gjennom området?		x		
Kan innspillet gi økt risiko for forurensning til luft, grunn eller vann/vannforsyning?	x			Forurensningen til luft er redusert med dagens drift av smelteverket, i forhold til tidligere drift. Smelteverket er i bruk ett skift per uke, i stedet for 9 skift per uke tidligere. Driften må for øvrig overholde dagens krav til utslipp (røyk og støv) for anlegget som er i bruk.