

Program for parallelloppdrag

Mulighetsstudie for utviklingen av Vågen, stålverks- og skallstøperiområdet på Jørpeland





Figur 2: Planområdet

Innhold:

Innledning og føringer
Parallelloppdraget
Leserveiledning

Del 1: Bakgrunn

- Hvor er vi / avgrensningen av området
- Stedlige utfordringer
- Beskrivelse av kunnskapsgrunnlaget

Del 2: Visjon og felles problemstillinger

Del 3: Dybdetema

1. Bosted – gode nabolag
2. Næring - grønn industri og annen industri, sirkulærøkonomi
3. Besøk - kulturminner / stedsidentitet / vern gjennom bruk –turisme/besøksforvaltning

Del 4: Hva hvis ikke datalagringscenter

Del 5: Forutsetninger og betingelser

1. Prosess og fremdrift
2. Forutsetninger og betingelser knyttet til innhold og leveranse
3. Konkurransetekniske betingelser

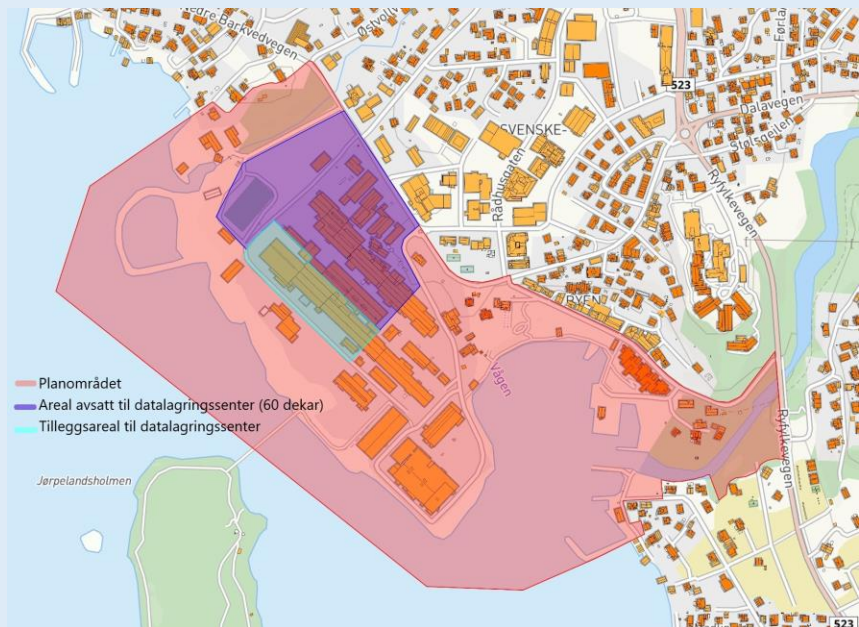
Innledning

Strand kommune fikk i 2023 en politisk bestilling på å utarbeide en mulighetsstudie for deler av sentrumsområdet på Jørpeland som grenser til sjøen. Arealene omfatter Vågen, «Skallstøperitomten», stålverksområdet og Grøtnes.

Politisk bestilling:

- «**Mulighetsstudie** Vågen, Stålverksområdet og Grøtnes

«Vågen, Stålverksområdet og Grøtnes utgjør en stor del av Jørpeland sentrum, og det må videre utføres felles planlegging for området. Området har stor historisk verdi og nærheten til sjøen gjør at området er en svært attraktiv del av byen. Vi tenker at det er viktig å kartlegge kvaliteter og muligheter som finnes for dette området. Her er det viktig å gå i tett dialog med grunneierne. Intensjonen må være å utvikle nye arbeidsplasser og vekst samtidig som viktige kvaliteter for byen og befolkning ivaretas. Det bes om en sak på dette snarest, og at mulighetsstudien skal være på plass før sommeren. Det må utarbeides en stedsanalyse som ender opp i anbefalingskart og konseptskisse for området. Mulighetsstudien skal være et idegrunnlag for senere beslutninger og evt. videre planarbeid



Figur 3 -Kart som viser politisk vedtak (juni 2023) om at areal skal settes av til datalagringscenter

Ett premiss i mulighetsstudien er å legge inn 60 dekar med kraftkrevende industri, og i behandlingen av saken åpnet vedtaket for regulering av de 60 dekar til datalagringscenter. (vist i kart – figur 3).

KOM - vedtak:

1. Strand kommune vedtar rammene for mulighetsstudien for Grøtnes-Vågen slik det er fremlagt i saken, med følgende justeringer:
 - a. Det er viktig at hele området som vist i saken er med i mulighetsstudien med stedsanalyse og kulturminneregistrering som grunnlag for videre utvikling.
 - b. Reguleringsplan «Detaljregulering for Grøtnes delfelt F/T m fl. – Jørpeland sentrum» kan bygges ut i tråd med planen, og at dette får egen fremdrift uavhengig av mulighetsstudie.
 - c. Reguleringsplanarbeid for øvre del av området (14 dekar) kan gjøres som egen reguleringsplan for å sikre fremdrift og etablering av trafo. Vanlig reguleringsplanprosess.
 - d. Oppstart av øvrig reguleringsplanarbeid innenfor området til mulighetsstudien kan gjøres ved årsskiftet 2023/2024, slik at formen av mulighetsstudien er kjent på tidspunktet for planinitiativet. Denne oppstarten vil da gjelde alle som har planer for reguleringsplanarbeid i området for mulighetsstudien.
 - e. Mulighetsstudien gjøres i samarbeid med grunneierne, og de tanker som de har for området tas med inn i mulighetsstudien.

I den politiske saken ble også "**kopling til sentrumsområdene**" vurdert som følgende: I forbindelse med utarbeidelsen av områdeplanen for Jørpeland sentrum ble det laget en handelsanalyse som viste at selv med en betydelig befolkningsvekst i årene fremover vil det ikke være grunnlag for å utvikle et større sentrumsområde enn hva som finnes i dag. Et viktig premiss for mulighetsstudien er derfor at forslagene skal bygge opp under, ikke utfordre, handelen i eksisterende sentrumsområder. Å styrke sentrum som et attraktivt område og forsterke forbindelsene mellom Rådhusgaten, Vågen og Stålverksområdet og videre ut til Jørpelandsholmen, vil være sentralt.»



Figur 4 Bilder fra bildarkiv i Strand kommune

Parallelloppdraget (mulighetsstudiet) vil være et utgangspunkt til videre planarbeid og utvikling i området. Områderegulering for Jørpeland sentrum ble vedtatt i 2016. I senere tid er stålverksdriften i all hovedsak avviklet og behovet for transformasjon av området har meldt seg. I den sammenheng er det et behov for å se på de sjønære områdene i sammenheng med hele sentrumsområdet, i forhold til fremtidige muligheter for arealbruk og utbygging i området.

Det er utarbeidet en stedsanalyse av området og det er foretatt en kulturminneregistrering av stålverksområdet. Dette legges ved som et kunnskapsgrunnlag til mulighetsstudien. Det er samtidig bedt om kunnskapsgrunnlag for datasenter fra Green Mountain som også legges med mulighetsstudien.

Vi tror at kunsten blir å finne balansen mellom å ivareta stedets kvaliteter og bygge opp om identiteten, kombinert med å gi rom for fremtidens behov for gode byrom, bidra til fremtidig næringsutvikling med arbeidsplasser og være en attraktiv by å bo i og besøke. Mulighetsstudie vil bidra til å identifisere og evaluere ulike alternativer, strategier og løsninger som kan bidra til å utnytte potensialet for transformasjonen.

Lykke til!

Parallelloppdraget



Figur 5 Bilder fra bildemark i Strand kommune

Parallelloppdrag innebærer å involvere flere arkitektteam til å utvikle ulike løsningsforslag for området. I motsetning til arkitektkonkurranse, der man kårer en vinner og gjennomfører vinnerforslaget, kan man på denne måten vurdere ulike løsninger, for så å sette sammen elementene man liker best til et helhetlig konsept. Hvert team får i oppgave å utforske og presentere sine egne unike ideer og konsepter for utviklingen av Vågen – Grøtnes - området. Dette gir en bredere tilnærming og mulighet til å vurdere forskjellige perspektiver, løsninger og potensialer for området, samtidig som oppmuntrer til kreativitet og innovasjon. Målet med parallelloppdraget er å skape et solid beslutningsgrunnlag for videre utvikling av Vågen – Grøtnes.

Leserveiledning

Program for parallelloppdrag er delt opp i fire deler:

I del 1 er en beskrivelse av bakgrunnen for utarbeidelse av mulighetsstudien, samt en beskrivelse av kunnskapsgrunnlaget som legges til grunn for utarbeidelsen av parallelloppdraget.

I del 2 redegjøres det for delmål og ambisjoner som ligger til grunn i gjeldende planer i kommunen. Det presenteres problemstillinger som er relevante for mulighetsstudien.

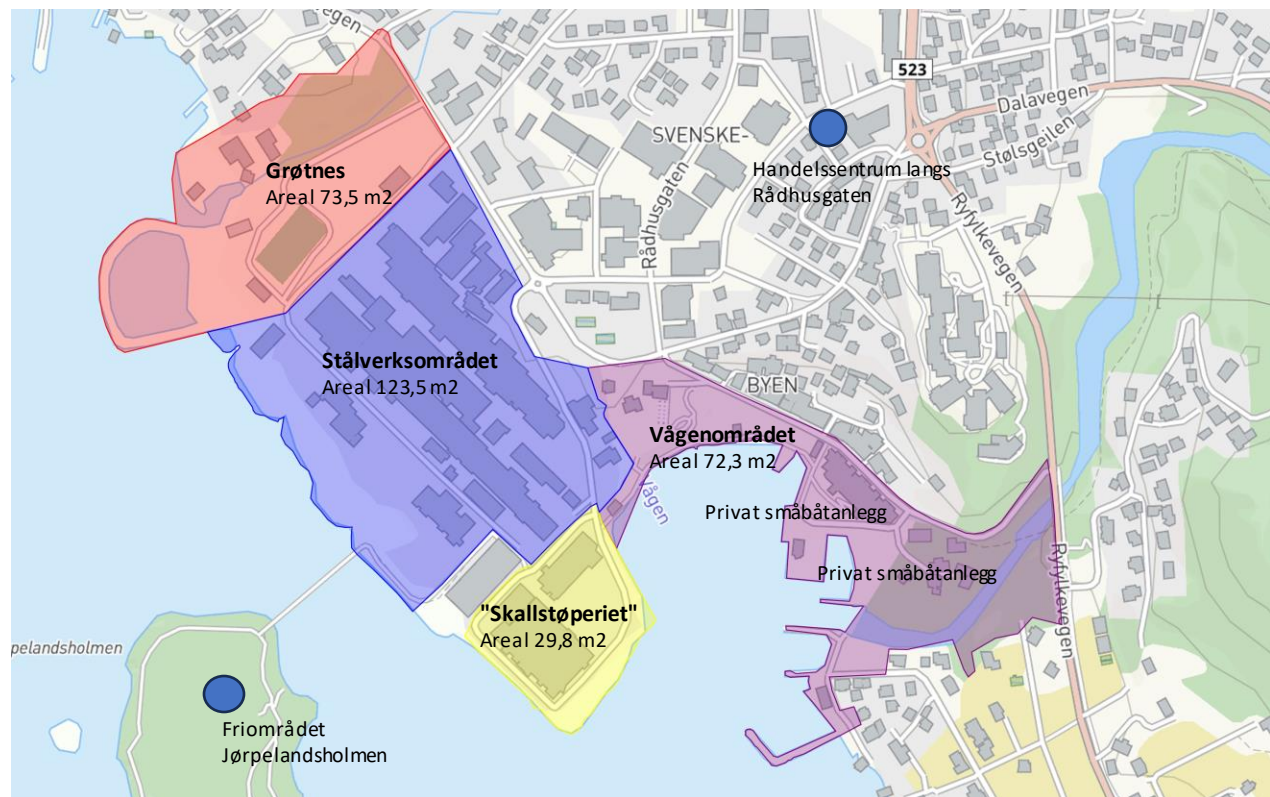
I del 3 presenteres tre dybdetemaer som vi ønsker at arkitektkontorene skal gå i dybden med å utforske særlig. Disse dybdetemaene er vurdert ut ifra hva kommunen mener det er viktigst å fokusere på for å få til en helhetlig og fremtidsrettet videreutvikling av sentrumsområdet.

I del 4 stilles et spørsmål om hva hvis ikke datalagringscenter.

I del 5 følger en oversikt over hva vi forventer at arkitektkontorene skal gi et svar på gjennom parallelloppdraget, oversikt over prosess og fremdrift samt rammer for oppdraget og konkurransetekniske betingelser.

DEL 1

Bakgrunn



Figur 6 Viser kart over delområder i sentrum og privat småbåtanlegg

Hvor er vi?

«Planområdet» er 497 dekar stort og omfatter del av Jørpeland sentrum som grenser til sjøen. Arealet strekker seg fra Grøtnesområdet i nordvest til utløpet av Jørpelandsvassdraget i sørøst. Herfra kobles området til et sammenhengende turstinnettverk ut ifra gangveg oppover langs vassdraget. Området grenser til en hovedtrafikkåre i bakkant (Nedre Barkvedvegen). På oppsiden av Nedre Barkvedvegen, på hver side av Rådhusgaten ligger dagens handelssentrum (utenfor planområdet).

"Planområdet" kan deles i tre soner:

Område 1 og 2 - Grøtnes- og stålverksområdet.

Et utfylt nærings- /industriområde (inngjerdet). Åpen kjørekomst langsmed Fiskånå, til kommunalt område på nordsiden av åna.

Område 2 - "Skallstøperitomten"

Skallstøperitomten er et utfylt område i forlengelsen av stålverksområdet, mellom Jørpelandsholmen og Vågen.

Område 3 - Vågenområdet

Vågenområdet er det gamle sentrumsområdet på Jørpeland. Det er én jernvarehandel igjen av detaljhandelen i dette området, i tillegg til mindre næringslokaler i 1. etasje på boligbebyggelsen. Kaiområdet er i stor grad i bruk for bobilturister og knyttet til et privat småbåtanlegg. I tillegg er sjøområdene innerst i Vågen aktivt i bruk som gjestehavn for båtturistene. Inn mot de tre sonene er det etablert et grønt parkområde, fra dagens handelssentrum, ned til sjøen. I parkområdet ligger blant annet "Rosehagen" som er et bevaringsverdig bygg i bruk som kafé/restaurant.

Det er etablert turvegforbindelse mot friområdet Jørpelandsholmen, gjennom delområdene.

(for nærmere beskrivelse - se vedlagt stedsanalyse)

DEL 2

Visjon



STRAND KOMMUNE

Sammen om trivsel

Kommuneplanens
samfunnsdel 2019-2035



Visjon og mål:

Kommunens overordnede visjon og mål skal legges til grunn i utarbeidelsen av mulighetsstudiet, og er følgende:

1. Strand har en sunn økonomi som fremmer bærekraftig vekst og en god samfunnsutvikling
2. Strand er et lavutslippssamfunn som er sikkert og trygt å bo i
3. Strand har et inkluderende lokalsamfunn med høy livskvalitet for alle
4. Strand er Rogalands mest bosteds- og næringsattraktive kommune

Felles problemstillinger / arealbehov

Felles problemstillinger / arealbehov

Innenfor planområdet er det konkrete behov for funksjoner / arealer som skal søkes vurdert/løst i mulighetsstudiet. Dette gjelder følgende:

- Nytt "kulturhus"
 - Hotell (Verkshotellet - eneste hotell i Jørpeland, har i hovedsak fullt belegg sommersesong)
 - "Skaperverksted"
 - Arealer til formidling av kyst- og industrihistorien i byen
 - bruk og betydning - Fiskeskøyten Fremad 2, Bruget i Vågen, Kraftstasjonen i Vågen
 - Vern og videreutvikling gjennom kulturminner
 - Utvidelse eller nybygg for servicebygg i Vågen (toalett, dusj m.m.)
 - Tiltakene i helhetlig landskapsplan (blant annet universell tilgjengelig bystrand)
 - Småbåthavn (etablert småbåtanlegg er fullt)
 - Øke areal til gjestehavn og bobilparkering
 - Tømmestasjon for bobil
 - Turistinformasjon
 - Tilstrekkelig parkeringsareal (parkeringsløsning)
 - Badeland/svømmehall
 - Arealer til industri/næring
 - Areal til plasskrevende handel
 - Sirkulær økonomi
 - Variert boligtilbud, herunder boligløsning for eldre med og uten hjelpebehov
 - Areal til offentlig tjenesteyting (Samlar)
 - Areal til oppbevaring av kajaker til utleie og areal til sjøsetting av kajaker
 - Rekreasjonsområder / grøntområder
 - Kloakkrenseanlegget skal utvides på nordsiden av - Grøtnesområdet / Fiskånå (eventuelt sprengt seg inn i fjell)
 - Grahamshuset (Rosehagen) - lekeplass/rekreasjon, sammenbinding dagens handelssentrum – til sjøen
 - Hva skal kaihuset brukes til?
 - Utvikle Jørpeland som inngangsport til bærekraftig Lysefjord-turisme
- Trinnvis utvikling av området (hvordan får man trinnvis utbygging, uten "evig" byggeplass i byen og/ eller at utviklingsprosjektet blir for stort til at det kommer igang?)
- Er det mulig å bygge dataagringscenter samtidig som man hensyntar registrerte kulturminner (i større eller mindre grad)? Og, hvilke krav må det i så fall settes i et videre planarbeid?

Felles utfordringer og problemstillinger (ikke uttømmende)

- Innenfor planområdet er det mange ulike grunneiere som har ulike ønsker/behov for videre bruk av sine områder og det er både private eiendommer og båtplasser i området.
- Stålverksområdet er inngjerdet og ikke offentlig tilgjengelig.
- Gangvegforbindelser mellom de ulike delområdene i sentrum, og til turstinetverket, er ikke i tilstrekkelig grad etablert. Det er etablert gangveg langsmed sjøen, fra Vågen, via baksiden av "Skallstøperitomten", frem til bro over til Jørpelandsholmen. På grunn av stålverksdriften og Strand Båtsenter er det ikke tilgjengelig gangatkomst langsmed størstedelen av sjøkanten i planområdet. Promenade langs hele sjøkanten er i liten grad ferdigstilt.
- Forbindelsen mellom Jonsokberget (eldresenter) og Jørpelandsholmen er ikke tilfredsstillende etablert (delvis utenfor planområdet)
- Innenfor stålverksområdet er det gjort noen kartlegginger i forbindelse med tidligere reguleringsplaner som viser at det er forurensning i grunn i større deler av området.
- Parkering er ikke løst på en tilfredsstillende måte for sentrumsområdet i sin helhet.
- I følge næringsdrivende er det ikke tilfredsstillende parkeringsarealer i Vågen.
- Bobilparkeringsplasser og gjestehavnen for båtturistene har ofte fullt belegg sommersesong.
- Kloakkrenseanlegget på Grøtnes planlegges utvidet. Plassbehovet kan løses med at man sprenger seg inn i fjellet i bakkant (utenfor planområdet). Det kan forekomme lukt fra anlegget.
- I Vågen er det etablert private båtplasser til beboere i Jørpeland Brygge. I tillegg er det etablert privat båtanlegg på østsiden av regulert kai i Vågen.
- Regulert kai er i dårlig teknisk stand.
- Sagholmen har lav kotehøyde og er til tider utsatt for delvis oversvømmelse.

Beskrivelse av kunnskapsgrunnlaget

Stedsanalyse (utført i august 2023)

Dark Arkitekter har i forkant av utarbeidelsen av mulighetsstudien utarbeidet en stedsanalyse (med anbefalinger) for planområdet for mulighetsstudien. Stedsanalysen er basert på følgende dokumenter: Kommuneplanens arealdel, Områdeplan Jørpeland sentrum, Sentrumsutvikling,, Arealeffektivisering/samløkalisering, Kulturminneregistrering Stålverket. Helhetlig landskapsplan ,Mulighetsstudie Jørpeland, Mulighetsstudie Grahamhuset, Mulighetsstudie Vågen, Samlokalisering og arealeffektivisering Vann og avløpsplan (VA), Kulturminneplanen, Næringsplan Reiselivsplan, Kulturplan, Regionalplan Jæren og Søre Ryfylke Regionalplan Grønn industri, Regionalplan kulturmiljø

Kulturminneregistrering (utført i juni 2023)

Arkipartner AS har i forkant av utarbeidelsen av mulighetsstudie foretatt en kulturminneregistrering av Stålverksområdet i Jørpeland sentrum. De ulike byggene er beskrevet og det er foretatt en områdeanalyse som viser viktige uterom og terrengsprang. Det er foretatt en verdivurdering av de ulike byggene i forhold til betydning, -fra uten betydning til svært stor verdi.

Datasenter (Innhentet informasjon høsten 2023)

Green Mountain har sendt inn informasjon om hvilke kravspesifikasjoner datasenter på et generelt grunnlag har. Noe kan være stedstilpasset, men ikke alt. Dette skal er beskrevet i punktet på side 4.

DEL 3

Dybdetema

Beskrivelse av dybdetema

Alle tre team skal levere ett samlet løsningsforslag som ivaretar helheten for planområdet og som svarer på kommunens visjon og felles problemstillinger / arealbehov. Klimaperspektivet må ivaretas i alle tre løsningsforslagene, det samme må samspill/videre utvikling eller vern av kulturminner og ønske om dataasenter .

I tillegg har hvert av teamene hvert sitt dybdetema som skal utforskes mer detaljert og utdypende. Dybdetemaene krever fagkompetanse ut over etterspurt kjernekompetanse for å kunne ivaretas. Dette er temaer som er viktige for en kvalitativ utvikling av hele sentrumsområdet på Jørpeland.

Del 3: Dybdetema

1. Bosted – gode nabolag
2. Næring - grønn industri og annen industri, sirkulærøkonomi
3. Besøk - kulturminner / stedsidentitet / vern gjennom bruk – turisme/besøksforvaltning

Dybdetema 1. Bosted – gode nabolag

Det er kun etablert boligbebyggelse i Vågenområdet (område 3), innenfor planområdet. I mulighetsstudien er det ønskelig at boligbebyggelse vurderes i alle delområdene.

Nytt boligareal må vurderes opp i mot kommunens arealreserve for bolig i sentrumsområdet, og hvilke tilleggs kvaliteter eventuelt nye boligområder kan gi til byen. Nye boligområder må også vurderes opp mot en videreutvikling av næring-/industriområdene i sentrum, og nærheten/samspillet med disse arealene.

Gode leve- og oppvekstmiljøer i en bymiks

Hvordan sikrer man bokvalitet, et godt nabolag og gode oppvekstmiljø i et sentrumsområde? Hvor bør boligene plasseres, og i hvilket omfang, for å sikre et godt naboskap i delområdene i Jørpeland sentrum? Hvordan oppnår vi et godt naboskap hvor beboernes og byens behov er godt balansert, og hvor det er minst mulig konflikt mellom dem? Hvordan kan næringsbygg bidra til et godt naboskap og aktiviteter som gagnar området, og omvendt?

Et variert botilbud i et variert nabolag

Hvordan tilrettelegger vi for tradisjonelle og alternative boformer med ulikt prisnivå slik at ulike beboergrupper får dekket sitt boligbehov og får tilgang til å bo i området? Hvordan sikre gode uterom som legger til rette for barnefamilier i sentrumsområder? Hvordan tilrettelegge for aldersvennlige samfunn, også når det gjelder boligmasse (bebyggelse som ivaretar livsløpsstandard og bo hjemme hele livet)?

Nye møteplasser inne og i uterom

Det er ønskelig at konsulenten utforsker flere forhold som kan sikre gode uterom og møteplasser i Jørpeland sentrum. Hvordan få til varierte, interessante, tilgjengelige og unike uterom og møteplasser. Hvilke sosiale og kulturelle arenaer bør sikres og tilrettelegges for, for å sikre gode møteplasser? Hvordan skal vi ivareta eksisterende aktiviteter og møteplasser?

Hvordan kan vi tilrettelegge for private, felles og offentlige uterom som dekker både beboeres og byens behov for mindre og større, rolige og aktiv uterom i planområdet.

Hvordan skal eventuelle nye boligområder kobles til nærliggende nabolag og det resterende sentrumsområdet og offentlige uterom?

Hvordan kan vi ivareta eksisterende kvaliteter, aktiviteter og tilbud, samt tilrettelegge for nye arenaer hvor folk kan møtes og samles om aktiviteter?



Figur 8 Kilde fra BOB (Norgesstørste boligbygget) (Kilde: BOB)

Viktige problemstillinger for dybdetemaet

Hvordan kan vi tilrettelegge for en balanse mellom byliv, aktive fellesskap og et roligere hverdagsliv i sentrumsboligen.

Hvordan kan forskjellige typer uterom og møteplasser bidra til tilhørighet både med nabolaget, med nærområdet og med resten av byen?

Hvordan kan deling, sambruk og flerbruk ute og inne bidra til et godt naboskap i bysentrum?

Hvordan kan ulike boløsninger gi variasjon og et mangfold av beboere, og hva skal til for at folk kan og har lyst til å bli boende i området gjennom ulike livsfaser?

Hvordan ivareta ønske om høy utnyttelse i sentrumsnære områder, og samtidig ta hensyn til landskapsformene rundt området?

Hvordan tilrettelegge for aldersvennlige samfunn, også når det gjelder boligmasse (bebyggelse som ivaretar livsløpsstandard og bo hjemme hele livet)?

Dybdetema 2 -

Næring - grønn industri og annen industri, sirkulærøkonomi

I gjeldende sentrumsplan er det lagt til rette for næring- og industriformål innenfor område 1 (stålverk- og Grøtnesområdet). Innenfor område 2 ("Skallstøperiet") er det etablert både forretning, kontor og næring. I område 3 (vågenområdet) er det etablert noen næringslokaler i 1. etasje på eksisterende boligbebyggelse, i tillegg til én jernvarehandel.

Det er ønskelig at det i mulighetsstudiet ses spesielt på næringsutviklingen. Jørpeland trenger arbeidsplasser i byen og servicefunksjoner for innbyggerne, som bygger opp under formål om bosetting. Området er en stor del av sentrum og det bør gi mange arbeidsplasser. Hva bør ligge i Vågen, hva bør ligge på Skallstøperiet og Stålverket? Hvilken industri og hva handel/service bransjer er kompatible?

Nye næringsarealer bør vurderes i forhold til plasseringen nær sjøen, trafikal situasjon og i forhold til tilknytningen til datalagringscenteret. Hvordan kan vi få til grønn industri sammen med boligområde og sentrumsutvikling, og hvordan få til god sirkulærøkonomi? Hvilke næringer kan utnytte spillvarmen og energien til et datalagringscenter og hva er forenlig binæring i sentrum. Kan spillvarmen benyttes både til næring og innbyggernes behov, f.eks oppvarmet havbad? Hvordan få til et industriområde for fremtidens utvikling, forskning og miljø knyttet til grønn industri?

I gjeldende områdeplan for Jørpeland sentrum ble det i planprosessen fremmet innsigelse mot detaljhandel utenfor dagens handelssentrum langsmed Rådhusgaten. Grunnen var at dagens areal til detaljhandel ligger innenfor et langstrakt / stort areal, og å utvide arealet for detaljhandel vil samlet sett være negativt for handelen i sentrum. I forbindelse med innsigelsene ble det åpnet opp for å sette av et areal til handel med plasskrevende varer i Grøtnes. Forretningsarealet på Skallstøperiet, ble opprettholdt som dagen situasjon.

Det er ønskelig å beholde Rådhusgaten som detaljhandels-område. Hvilke handel/næringsfunksjoner som skaper aktivitet i byrommet kan vi tilføre planområdet som ikke ødelegger for dagens handelsområde, men som er med å supplere?



Figur 7 Idébilde - næringsbebyggelse

Viktige problemstillinger for dybdetemaet:

Hvordan utvikle området slik at det blir en attraktiv arbeidsplass med ulike typer næring?

Hvilken næring og offentlig tjenesteyting kan utnytte spillvarmen og energien til et datasenter?

Hvordan utvikle næring i et område med kulturminner?

Hvordan kan vi fremme bærekraftig vekst i lokalt næringsliv ved å balansere økonomisk utvikling med hensyn til miljøpåvirkning?

Hvilke infrastrukturforbedringer og tilretteleggingstiltak er nødvendige for å tiltrekke seg investeringer og styrke næringslivet på lang sikt?

Hvordan få til vekst i området, hva er den viktigste motoren?

Hvordan kan vi videreutvikle området på en måte som gjør at fremtiden blir en naturlig forlengelse av fortiden?

Dybdetema 3 -

Besøk - kulturminner / stedsidentitet / vern gjennom bruk – turisme/besøksforvaltning

Strand kommune må kunne regnes som en vesentlig reiselivskommune. I 2022 var det ca. 320 000 besøkende til Preikestolen, og tallet vil være stigende fremover.

Det har vært en økning av festivaler der samarbeid mellom kunst, kultur og næring har gitt gode resultater. I løpet av 2022 ble det i Strand arrangert Strandadager, Kystkulturfestival, Stålverksfestival, ungdomsfestival og gnagsår festival. Byer og skal være under transformasjon, det er flere prosesser på gang som kan sette fart på utviklingen av Jørpeland. Det er naturlig å koble denne utviklingen inn mot reiselivssatsingen da gjestene våre er brukere av byen, og en ønsker at de skal bruke den mer.

Det er ønskelig at konsulentene for dette deltemaet utforsker nærmere hvordan sentrum / planområdet kan forvalte de besøkende på en god måte, stimulere til at flere blir lenger og at flere kommer og opplever byen attraktiv.

Innenfor planområdet er det regulert bevaringsverdig bebyggelse oppover langs Vågabakken, Jørpeland Brug og kaftstasjonen i Vågen. I tillegg vises det til vedlagt kulturminneregistrering over bebyggelsen innenfor stålverksområdet. En 100 år lang industrihistorie for stålproduksjon på Jørpeland er nå kanskje ved veis ende. Stålverksområdet er i privat eie og flere tidligere produksjonslinjer er lagt ned, utstyret er solgt og er i ferd med å demonteres.

Det bes spesielt om at stedets identitet og særegenhet blir hensyntatt og at det gjøres en vurdering rundt bruken av eksisterende og registrerte kulturminner.

Det skal også sikres plass i sjø for Fiskekutteren Fremad 2 (bygget i Lowestoft, England i 1888), som er vernet av Riksantikvaren. Fremad 2 ble tatt ut av ordinært fiske i 2007, men brukes i dag til ulike "opplevelsesturer" og ligger ved midlertidig/permanent brygge innerst i Vågen.



Figur 9 Bilde fra bildedarkiv i Strand kommune

Viktige problemstillinger for dybdetemaet:

Hvordan kan vi løfte frem og videreutvikle mulighetene for rekreasjon og friluftsliv som finnes i området allerede, for eksempel bruk og visualisering av blå-grønne strukturer?

Hva er det mulig å få til i forhold til vern gjennom bruk. Hva kan/bør vi bevare i forhold til registrerte kulturmiljøer/bygninger innenfor stålverksområdet? Og, hvordan er dette mulig i forhold til fremtidig næringsutvikling?

Hvordan kan man sikre en bærekraftig utvikling som både ivaretar verneverdige kulturminner og samtidig legger til rette for en sunn utvikling?

Hvordan kan man håndtere/vekte potensielle konflikter mellom bevaring av kulturminner og behovet for infrastruktur og moderne fasiliteter / formål?

Hvilke aktiviteter, funksjoner og sosiale og kulturelle arenaer må det legges til rette for, for at både beboere og besøkende skal tilbringe mer tid i sentrum?

Hvordan legge til rette for å formidle både kyst- og industrihistorien i byen (arealbehov- og plassering)?

DEL 4

Hva hvis ikke datalagringscenter?

Innledningsvis ble det informert om det politiske vedtaket om avsetting av areal for oppføring av datalagringscenter innenfor stålverksområdet, og at dette skal være et premiss i utarbeidelsen av mulighetsstudiet.

Området har tilførsel av mye kraft og ligger til sjø som gir lett tilgang til kjøling. Området er egnet for datalagring. Samtidig er det fortsatt ikke regulert til datalagring enda, og på dette tidspunktet foreligger det kun en opsjonsavtale. Derfor ønskes en skriftlig uttale på maks en A4 side «hva hvis ikke datalagringscenter?».

Hvilke andre muligheter eller begrensninger vil et alternativ hvor det ikke bygges datalagringscenter gi, for fremtidig utvikling av sentrum og stålverksområdet på Jørpeland?



1. Prosess og fremdrift

Prosess

Det er satt sammen en styringsgruppe som skal følge prosessen med parallelloppdraget fra start til slutt. Styringsgruppen består av kommunedirektør, Kommunalsjef samfunn, virksomhetsleder for bygg og eiendom, virksomhetsleder for plan og forvaltning, virksomhetsleder for Vann og avløp og virksomhetsleder for kultur og næring.

Hvilke løsninger som tas videre, vil avklares nærmere gjennom dialog med styringsgruppen og andre parter. Prosjektgruppen vil legge frem anbefalinger om hvilke løsninger fra forslagene som bør tas inn i det videre planarbeidet etter gjennomført parallelloppdrag.

De beste løsningene fra forslagene vil, sammen med resten av kunnskapsgrunnlaget, danne et utgangspunkt for et videre reguleringsarbeid innenfor planområdet. Mulighetsstudiet med anbefalinger vil legges frem for politikerne våren 2024, og sendes på høring slik at alle kan si sin mening.

Et parallelloppdrag er ikke en konkurranse, men en prosess. Det legges opp til god og tett dialog mellom grunneierne, næringsdrivende og innbyggere i Strand, slik at vi sammen kan komme frem til de beste løsningene for videreutviklingen av Jørpeland sentrum.

Det forventes ikke at teamene skal regne på kostnadene knyttet til deres forslag, men at forslagene bygger på solide erfaringer fra tidligere relevant og tilsvarende arbeid. Gjennomførbarhet vil uansett være et nøkkelord i denne sammenheng.

Fremdrift

Oppstartsseminar / Kick Off

Mandag 4. september avholdes seminar for oppstarten av arbeidet med mulighetsstudien. Kommunen har invitert ulike representanter fra lag og foreninger i kommunen sammen med arkitektene for mulighetsstudiet, stedsanalysen og kulturminneregistreringen for området, til felles informasjonsgjennomgang og workshop.

Midtveisseminar 19. Oktober

Hvert team presenterer sitt arbeid midtveis i prosessen med kommunen. Teamene oppfordres til å utfordre og gi innspill på hverandres forslag. I tillegg muntlige tilbakemeldinger i tillegg til en skriftlig tilbakemeldingsom danner grunnlag for videre arbeid frem mot avlevering.

Sluttseminar 05. Desember

Hvert team presenterer sitt endelige løsningsforslag i et åpent seminar for referansegruppen. Avleveringskrav med mer er utdypet i avsnittet "konkurransetekniske betingelser".

Etter innlevering

Mulighetsstudiet legges ut på kommunens nettside og med annonse i Strandbuen, med høringsfrist. Mulighetsstudiet tas opp til politisk behandling som et retningsgivende dokument til det videre planarbeidet.

Bearbeiding frem mot politisk behandling

Det er ønskelig at ett av teamene bearbeider innspillene i en samlet konseptskisse som kan legges frem for politisk behandling. Det er satt av ytterligere midler til dette arbeidet.

Del 5:

Forutsetninger og betingelser

1. **Prosess og fremdrift**
2. **Forutsetninger og betingelser knyttet til innhold og leveranse**
 - Forholdet til sentrumsplanen
 - Andre forutsetninger og betingelser
3. **Konkurransetekniske betingelser**

2. Forutsetninger og betingelser knyttet til innhold og leveranse

Visjon og mål

Kommunens overordnede visjon og mål skal som nevnt tidligere legges til grunn i utarbeidelsen av mulighetsstudiet, Strand kommune skal være et attraktivt sted å bo, drive næring og besøke.

Forholdet til sentrumsplanen

Sentrumsplanen ligger til grunn for arbeidet med parallelloppdraget når det gjelder plasseringen av detaljhandel i Jørpeland sentrum, og regulerte areal utenfor planområdet, i sentrumsområdet. Dvs. at dagens detaljhandel langsmed Rådhusgaten skal videreføres og ikke utvides inn i planområdet. Det kan gjøres vurderinger rundt eventuell handel knyttet direkte til turisme, slik som souvenirbutikker osv. Regulert areal til friområdet (Rosehagen) skal i all hovedsak bestå som den grønne parken i sentrum, men kan videreutvikles med hensyn til aktivitet og opplevelse. Bystrand / tilknytning sjøen, skal vurderes nærmere.

Byggehøyder skal vurderes på ny i mulighetsstudiet. Byggehøydene skal ivareta en stedstilpasset utvikling av området, en god skalatilpassning og sikre gode solforhold i uterom.

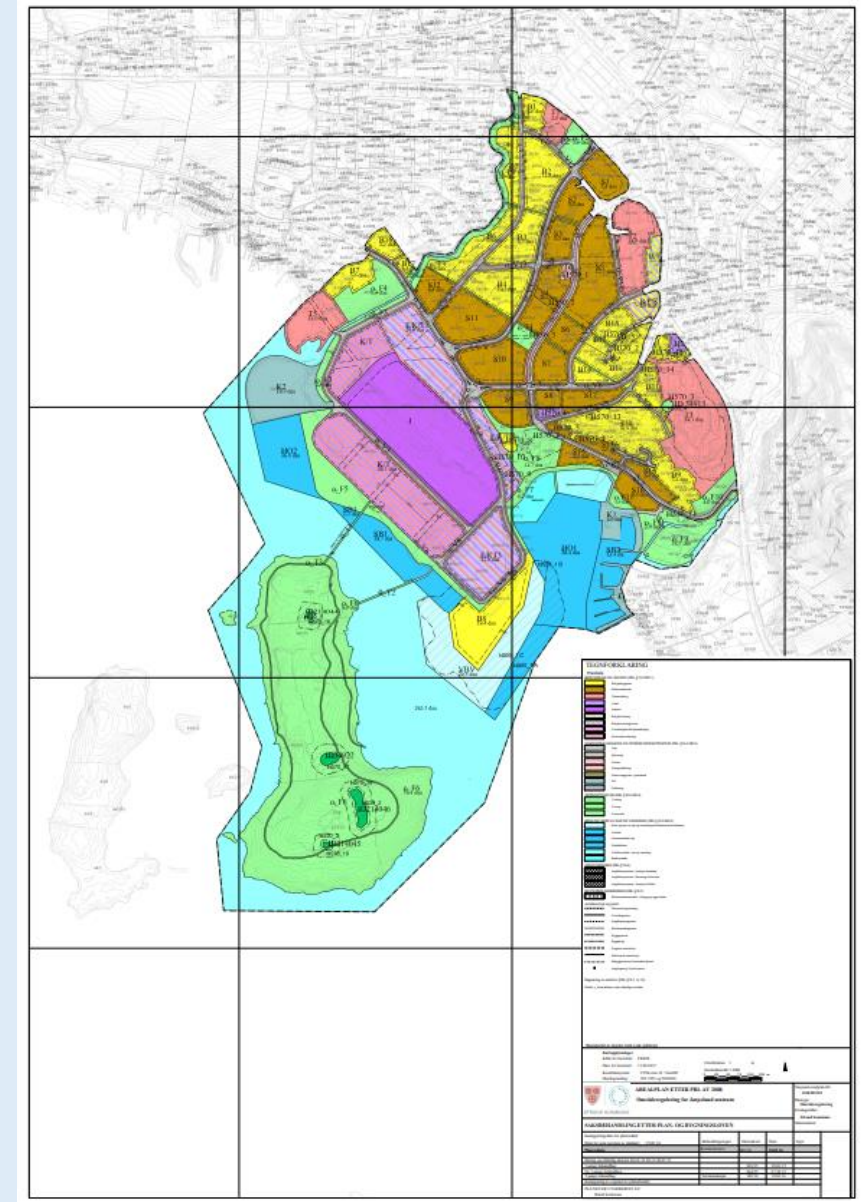
Nye/justeringer av formålsavgrensninger og -disponeringer skal avklares i mulighetsstudiet. Bebyggelse regulert til bevaring må hensyntas.

Andre forutsetninger og betingelser

Det er ønskelig at konsulentene utforsker en sammensetning av formål med utgangspunkt i "rett formål på rett sted". Konsulentene må vurdere hvordan sammensetningen skal blandes både i bygg og i området slik at de supplerer og beriker hverandre. Eksisterende funksjoner bør vurderes videreført og vurderes i forhold til nye arealer/formål.

Arkitektur:

Kvalitativ arkitektur skal bidra til å underbygge stedskvaliteter, og stedstilpasset arkitektur skal videre gi og tilføre nye kvaliteter og aktive byrom. Bygninger mot gate bør ha en menneskelig skala, det skal utforskes en variasjon i høyde og fasadeliv i tillegg til materialitet og taktilitet. Gjenbruk, ombruk av bygningsdeler og bevaring av bygg tilknyttet stålverksområdet skal utforskes.



3. Konkurransetekniske betingelser

Programmets godkjenning

Programmet er utarbeidet av Strand kommune. Programmet skal forelegges grunneiere innenfor planområdet ved oppstart av mulighetsstudien.

Konkurransmateriale

Det samlede konkurransemateriale er digitalt og består av:

- Utlisningsprogram
- Vedlegg i digital form i henhold til liste med kunnskapsgrunnlag
- Digitalt kartgrunnlag

Ikke anonymitet

Parallell oppdraget gjennomføres som prosess hvor de 3 teamene deltar i et felles oppstartsseminar og i midtveisseminar.

Spørsmål

Det kan stilles spørsmål i forbindelse med oppstartsseminaret (kick-off) og midtveisseminaret. Det kan ellers stilles skriftlige spørsmål løpende underveis i prosessen. Disse blir besvart så fort som mulig og delt med de øvrige teamene. Kommunen vil koordinere spørsmål til grunneiere og andre berørte. God dialog er viktig for prosjektet, og for hele prosessen.

Fysisk avleveringsmateriale

Det skal leveres 1 A0 plansje (minimum skala 1:12000) med presentasjon av konseptskissen, hvor oversiktsbilde skal være fra Vågen. 5 stk. A1 plansjer festet på hard bakgrunn. A1 Plansjene skal minimum inneholde en oversiktsplan i skala 1:2000 samt de viktigste diagrammene, illustrasjonene, visualiseringer og tekster, for vurdering av forslaget. Vinklene på A1 plansjene oversendes og vil være omtrent som følger:

1. Oversiktsbilde fra angitt vinkel fra dronefoto
2. Innseilingen til Vågen
3. Fra sentrum
4. Valgfri
5. valgfri

Digitalt avleveringsmateriale

Det skal leveres PDF-filer i høy og lav oppløsning med henholdsvis plansjer samt beskrivelse i A3-format av forslaget. A3-heftets beskrivelser, diagrammer og tegninger skal inneholde alle relevante elementer for vurdering av forslaget. Heftet skal inneholde alle tegninger og illustrasjoner fra plansjene, og det er tillatt å inkludere materiale som ikke er på plansjene. Det må også leveres en formidlingsegnede avsluttende PDF/Powerpoint-presentasjon av forslaget. Presentasjonen må være maks 30 minutter og maks 20 lysark.

Det samlede avleveringsmateriale skal inneholde følgende:

Forslag til fysisk helhetsplan

Forslaget skal romme en samlet fysisk helhetsplan (illustrasjonsplan), som viser forslagens disponering av eksisterende og ny bebyggelse fordelt på formål, grønne områder, byrom, infrastruktur, parkeringsløsning, osv. Illustrasjonsplanen vil være bærende i formidlingen av forslaget og skal kunne skaleres fra visning i 1:1? På plansjene til visning i A3-format.

Forklarende tekst, diagrammer og visualiseringer

Forslaget skal inneholde tekstlige beskrivelser av strategier, prinsipper, grep, samt forklarende diagrammer. Forslaget skal inneholde en hovedvisualisering som formidler forslaget, samt øvrige visualiseringer etter eget valg.

Avlevering

Deltakerne skal levere et endelig forslag til helhetsplan senest 30. november 2023.

Fysisk innlevering

Pakke med plansjer skal leveres senest 5. desember til adresse beskrevet under kontaktinformasjon. Ved levering vil det bli utstedt en innleveringskvittering.

Digital innlevering

Digitalt materiale skal mottas senest 30. november. Det digitale materialet må ikke være zippet og skal inneholde:

- To PDF-filer med plansjene i henholdsvis høy og lav oppløsning
- To PDF-filer med A3-heftet i henholdsvis høy og lav oppløsning
- Digital video modell i 3D
- Alle illustrasjoner som særskilte filer i høy oppløsning i ikke-låst CAD-, PDF-, PSD eller JPG-format.
- Fil med navneseddel til evt. vurderingsrapport osv: Firmanavn på hovedrådgiver, alle underrådgivere og eventuelle konsulenter, angivelse av opphavsrett, teamets kontaktperson: Adresse, telefonnummer, emailadresse.

Materiale til midtveisseminar

Hvert team presenterer sitt innledende arbeid med analyser, omsetting av delmål, ambisjoner og dybde tema, samt første skisser til et hovedgrep for området. Det stilles ingen formelle krav til avleveringsform eller omfang på midtveisseminaret, men materialet skal kunne forklare og illustrere foreløpige funn og fremgang.

Materiale til sluttseminar:

Hvert team presenterer sitt endelige løsningsforslag.

Vurderingskriterier

På bakgrunn av presentasjonen og det avleverte materialet, vil det bli foretatt en vurdering av de tre forslagene. Forslagene vil ved den endelige levering bli vurdert ut fra helhetsplanens samlede kvaliteter. Det vil bli lagt særlig vekt på:

- At forslagene oppfyller parallelloppdragets krav og ønsker, og besvarelse av problemstillingene i programmet.
- At forslagene inneholder overbevisende strategier og prinsipper for hvordan delmål, ambisjoner og føringer for Jørpeland sentrum omsettes til en konkret, trinnvis gjennomføringsplan.
- At forslagene inneholder et forslag til en helhetsplan som i videst mulig omfang avspeiler programmets temaer og føringer
- At forslagene inneholder overbevisende forslag til hvordan området kan utvikles med en god utnyttelse og samtidig ivareta og styrke stedlige kvaliteter og sol i uterom.
- At forslagene inneholder overbevisende forslag til fordeling av formål hvor næringsbygg, sentrumsaktiviteter og boliger sammen bidrar til et godt naboskap og aktiviteter som gagnar området.
- At forslagene inneholder overbevisende forslag til hvordan det skapes næringsutvikling, byliv og fellesskap, og at det oppnås høy kvalitet i byutvikling.
- At forslagene inneholder en overbevisende forslag til gode og kreative løsninger for hvordan den eksisterende bygningsmassen kan transformeres til nye formål.
- At forslagene inneholder overbevisende forslag til hvordan det kan utvikles en fotgjengervennlig bydel hvor gående og syklende prioriteres
- At forslagene fremstår både visjonære og realiserbare.

Honorar

Det utbetales et honorar på 600 000 eks. mva til hvert rådgiverteam for deltakelse i parallelloppdraget og levering av forslag til helhetsplan for del av Jørpeland sentrum (planområdet), som lever opp til programmets krav. Utlegg i forbindelse med reise, trykk osv. skal dekkes innenfor honoraret, unntak gis for reisekostnader for Dark Oslo etter nærmere avtale. Det utbetales i tillegg inntil 200 000 eks. mva for sammenstilling av konseptskisse for det teamet som blir valgt.

Forsikring

De mottatte forslagene vil ikke bli forsikret. Forslagsstillerne skal oppbevare en original slik at det kan rekvireres en ny kopi om det tilsendte materialet blir skadet. Det utbetales ikke erstatning for eventuelle skader av det innkomne materialet.

Opphavsrett

Alle rettigheter av enhver art, herunder alle opphavsrettigheter til forslag til tekst, grafiske materialer og konsepter som utvikles eller fremstilles som ledd i oppgaven med parallelloppdraget overgår fullt og helt til Strand kommune som er berettiget til å anvende materialet i det kommende reguleringsarbeidet for sentrum, samt foreta endringer i og videreutvikle materialet. Strand kommune står viderefritt til å anvende resultatene fra parallelloppdraget, herunder separate deler, fra hver av de individuelle forslag i det kommende reguleringsarbeidet i Jørpeland sentrum.

Taushetsplikt

Deltakerne forplikter seg til å vente med å offentliggjøre deres endelige forslag til det er avholdt offisiell offentliggjøring.

Offentliggjøring av resultater

Det vil ikke utpekes en vinner av parallelloppdragene. Prosessen avsluttes med at de tre teamene leverer hvert deres endelige forslag. Etter bred medvirkning vil Strand kommune velge hvilket team som vil få i oppdrag å utarbeide en samlet konseptskisse for området. Den samlede konseptskissen legges frem for politisk behandling, sammen med øvrige forslag.

Krav til fysiske møter

Det skal avholdes følgende møter/seminar i oppdragsperioden.

1. Oppstartsseminar. Varigheten er beregnet til en full arbeidsdag.
2. Midtveisseminar. Det tas sikte på å gjennomføre midtveisseminar som en workshop gjennom en hel dag.
3. Sluttseminar.

Varigheten er beregnet til en full arbeidsdag. Hvert av teamene plikter å stille med minimum to personer på møtene. Oppdragsgiver gis en ukes bearbeidingsstid ved eventuelle merknader i etterkant av midtveisseminar.

4. Medvirkningsmøter etter nærmere avtale.
5. Forberedelse og etterarbeid etter midtveisseminar og sluttseminar

Kontaktinformasjon

Kontaktperson: Elin Aasheim Rossemyr, prosjektleder e-postadresse: elin.aasheim.rossemyr@strand.kommune.no. M: 48446793

Postadresse for innleveringen av fysisk materiale: Strand kommune Rådhusgaten 2, 4100 Jørpeland.
Postadresse for innleveringen av digitalt materiale: postmottak@strand.kommune.no