



STRAND KOMMUNE

PLANPROGRAM

KOMMUNEDELPLAN FOR NORDMARKA 2016-2050



Forord

Dette dokumentet er et forslag til planprogram for utarbeidelse av kommunedelplanen for Nordmarka.¹

En kommunedelplan er en overordnet plan for bestemte områder, temaer eller virksomhetsområder. Kommunedelplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver.

Et planprogram redegjør for hvordan arbeidet med kommunedelplanen skal gjennomføres. Hensikten er å skape en mest mulig effektiv og målrettet arbeidsprosess hvor temaer og deltakerne i arbeidet er definert på et tidlig stadium. Planprogrammet er også en anledning til å informere og få innspill til arbeidet fra ulike deler av kommunens virksomhet, overordnede myndigheter, innbyggere, interesseorganisasjoner og næringsliv. Plan- og bygningsloven § 4.1 stiller krav til planprogram for kommunedelplaner.

Dette planprogrammet er skrevet av Rådmannen i Strand kommune. Under utarbeidelsen har det vært gjennomført møter i en intern kommunal arbeidsgruppe bestående av kommunalleder teknisk, representanter fra planavdelingen i Strand kommune, fagansvarlig Park & Grønt, Næringssjefen i Strand kommune, samt landbrukssjefen i Strand kommune. Greater Stavanger har også bidratt med en vurdering av Nordmarka i et regionalt perspektiv, samt et fremtidsbilde for akvakultur som ligger vedlagt. Det har vært tilstrebet en bred intern deltakelse for å få belyst de største problemstillingene og interessekonfliktene så tidlig som mulig i prosessen. Formannskapet er styringsgruppe for prosessen.

¹ Planavgrensning omfatter et større område enn selve næringsområdet i Nordmarka. Se kapittelet «planavgrensning».

Innhold

| | |
|-------------------------------------|----|
| Forord | 2 |
| Innhold..... | 3 |
| Innledning | 4 |
| Overordnede rammer og føringer..... | 5 |
| Mål for planen | 8 |
| Mål for planprosessen..... | 9 |
| Planavgrensning | 10 |
| Temaavgrensning | 12 |
| Beskrivelse av planområdet | 13 |
| Planalternativer | 18 |
| Metode for utredninger | 24 |
| Utredningstema | 25 |
| Planprosess og medvirkning | 33 |

Innledning

Bakgrunn for kommunedelplanen

Gjennom arbeidet med strategisk næringsplan for Strand kommune kom det frem et sterkt ønske fra det lokale næringslivet om utvidelse av næringsområdet i Nordmarka.

Kommunedelplanen er et av tiltakene i handlingsplanen til den strategiske næringsplanen. Hensikten er å tilrettelegge for næringslivets langsiktige arealbehov, og slik legge til rette for økt verdiskaping og sysselsetting i kommunen. Samtidig skal det vurderes om Nordmarka kan spille en større regional rolle enn i dag etter at Ryfast er etablert.

Hovedformålet med dette planarbeidet er å avklare nye områder for industri/næring, natur og friluftsområder i området mellom Taumarka og Buene. Dette inkluderer en vurdering av omdisponering av større eller mindre deler av friluftsområdet rundt Tøggjevågen til næringsformål. Gjennom kommunedelplanarbeidet vil konsekvenser for friluftslivet belyses og veies opp mot næringsinteressene.

Vedtatt om igangsetting av arbeidet med kommunedelplanen ble fattet av formannskapet 18.03.2015. Strategisk næringsplan for Strand ble endelig vedtatt av kommunestyret 17.6.2015.



Overordnede rammer og føringer

Kommunedelplanen med tilhørende planprogram er hjemlet i plan- og bygningsloven hvor krav til innhold og prosess er nedfelt. I tillegg finnes en rekke særlover som i større eller mindre grad berører arbeidet. Gjennom nasjonale, regionale og kommunale vedtak gis føringer og retningslinjer for arbeidet. Under følger en kortfattet oppsummering av de mest sentrale føringene, med henvisning til internettsadresser hvor utdypende materiell kan lastes ned. Dersom du ikke har tilgang til internett kan du få hjelp fra kommunen til nedlasting og informasjon. Kontakt: Strand kommune, Rådhusgaten 2, 4100 Jørpeland, eller tlf. 51743000.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging er utgitt i et eget dokument fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (vedtatt 12. juni 2015). Forventningene skal legges til grunn i kommunedelplanarbeidet. Temaene i forventningene er:

- 1) gode og effektive planprosesser
- 2) bærekraftig areal- og samfunnsutvikling
- 3) attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder.

For mer informasjon om de nasjonale forventningene og det komplette dokumentet på bokmål og nynorsk følg lenken: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunal-planlegging/id2416682/>

Fylkesmannen i Rogaland har hovedansvar for oppfølging av nasjonale interesser i arealplanleggingen. Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging er den mest sentrale retningslinjen. Mer informasjon om nasjonale føringer finnes her: <http://www.fylkesmannen.no/Rogaland/Plan-og-bygg/Arealforvaltning/>

Regionale føringer

Rogaland fylkeskommune har hovedansvar for den regionale utviklingen, og gir overordnede føringer for kommunene gjennom fylkesdelplaner, temaplaner og strategidokumenter. Følgende planer og strategier legges til grunn i arbeidet:

- **Regionalplan for Jæren (2013)**
Nordmarka er avsatt til plasskrevende næringsvirksomhet.
- **Regional næringsarealstrategi for Stavanger-regionen (2015)**
Det er avdekket et behov for nye arealer for plasskrevende virksomhet (kategori 3) i regionen.
- **Regionalplan for areal og transport i Ryfylke 2050 (Under arbeid)**
- **Regionalplan for næringsutvikling i Rogaland (2011)**
- **Regionalplan for folkehelse (2012)**
- **Fylkesdelplan for friluftsliv, idrett, natur- og kulturvern (FINK) (2005)**

- **Fylkesdelplan kystsonen (2002)**
- **Regionalplan for energi og klima (2010) Handlingsdel (2014)**
- **Regionalplan for samferdsel (2008)**
- **Revidert fylkesdelplan for Universell utforming (2014)**
- **Handlingsplan for fylkesveger i Rogaland 2014-2017 (2013)**

Fylkesdelplanene kan lastes ned fra følgende nettside:

<http://www.rogfk.no/Vaare-tjenester/Regionalplan/Planveiledning/Oversikt-over-alle-regionalplaner-og-strategier>

Regional næringsarealstrategi kan lastes ned fra følgende nettside:

<http://www.greaterstavanger.com/Om-oss/Aktuelt/Oppdatert-naeringsarealstrategi-for-Stavangerregionen>

Lokalpolitiske føringer og vedtak

Strand 2050

Gjennom Strand2050-prosessen har langsiktige prinsipper og strategier for utviklingen av kommunen blitt drøftet. Prinsipper og strategier fra Strand2050 som er relevant for dette planarbeidet er følgende:

I Strand har vi helhetstenkning, forutsigbarhet og styring

- a. vi står sammen om å ivareta innbyggernes felles interesser
- b. vi holder fast ved vedtatte planer
- c. vi sørger for at enkeltsakene bygger opp til ønsket langsiktig utvikling

I Strand har vi langsiktig planlegging

- d. vi involverer viktige aktører tidlig for å sikre dialog, felles forståelse og forankring
- e. vi fortetter i tettstedene framfor å bygge på nye områder
- f. vi utvikler handel innenfor sentrumsområdene

I Strand forsterker vi kultur- og naturkvalitetene

- g. vi foredrer vassdrag, kystsoner og grønne områder nær tettstedene som rekreasjonsområder og som vern mot flom

Fra prosjekt Strand2050 legges følgende anbefalinger til grunn for kommunens videre arbeid med kommunal planstrategi, ny kommuneplan og øvrige plan og forvaltningssaker:

- ta vare på og foredle natur og kulturhistorie
- bruk vannet som ressurs
- bygg tettere i tettstedene
- tillat noe spredt bebyggelse på utvalgte steder
- sikre god kollektivdekning med Solbakk som hovedknutepunkt

Strategisk næringsplan for Strand vedtatt 17.6.2015.

Utdrag fra planen:

Visjon: Strand skal være Rogalands beste kommune på rammebetingelser og driverne for næringsetablering og næringsutvikling

Målsetting 1: Innen 2019 skal Strand kommune ha tilstrekkelige nærings-, bolig/sentrums-, landbruks- og friluftsanser og annen type infrastruktur tilgjengelig til kunne håndtere en sterkere vekst

Strategier:

- Strategi 1.1 Sikre eksisterende næringsområder og styrke tilretteleggingen av nye næringsområder i kommunen som dekker næringslivets langsiktige behov
- Strategi 1.2 Sikre utvikling av eksisterende bolig og sentrumsområde og utvikling av nye boligområder
- Strategi 1.3 Styrke sentrale friluftsområder i kommunen
- Strategi 1.4 Infrastruktur må utarbeides i samsvar med vedtatte disponeringer til arealer for næring, bolig, landbruk og friluftsanser

Reguleringsplaner innenfor planområdet:

Reguleringsplan 78-1

Planen omfatter Tøggjevågen friluftsanser.

Reguleringsplan 86-3

Planen dekker mesteparten av dagens næringsområde i Nordmarka.

Reguleringsplan 92-3

Planen omfatter det nordvestre hjørnet av næringsområdet i Nordmarka, samt kystlinja vest for Skyljavika. Denne kystlinja er nå avsatt til grønnstruktur i gjeldende kommuneplan.

Mål for planen

Overordnet målsetting

Kommunedelplanen skal legge til rette for et allsidig og attraktivt lokalsamfunn gjennom god tilrettelegging for næringsliv og friluftsliv og balansert avveining mellom disse interessene.

Delmål

Delmål 1

Kommunedelplanen skal sikre næringslivet i regionen tilstrekkelig tomteareal med etterspurte kvaliteter frem til 2050. Det er et overordnet mål at Nordmarka med utvidelse av tilrettelagte tomteareal fram til 2050 fortsatt skal framstå som et sammenhengende regionalt næringsområde.

Delmål 2

Kommunedelplanen skal sikre en robust og langsiktig overordnet tettstedsnær grønnstruktur. Friluftinteressene og hensynet til folkehelsen på Tau og i nordre Strand skal totalt sett komme styrket ut i forhold til nåværende planer.

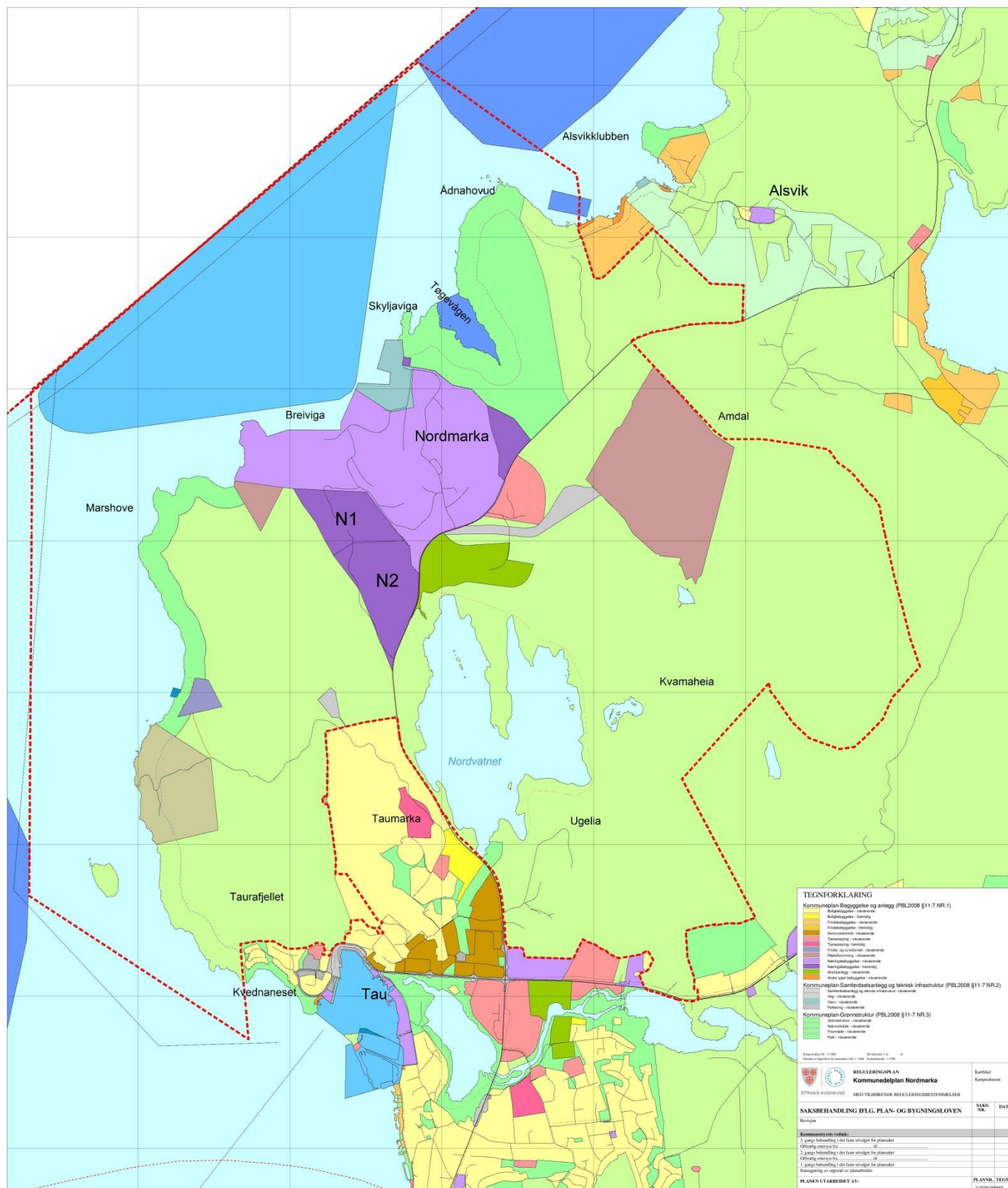
Mål for planprosessen

Planprosessen skal skape en bred debatt i lokalsamfunnet og i tillegg involvere andre aktører i regionen som har interesser i området. Det skal skapes et best mulig beslutningsgrunnlag angående en eventuell omdisponering av friluftsområder til næringsområder.

Prosessen skal i den grad det er mulig gi en realistisk og kunnskapsbasert vurdering av potensialet for fremtidig næringsvirksomhet i området, og gi et anslag på tidshorisonten for denne utviklingen.

Verdibaserte betraktninger rundt natur og friluftsliv kontra muligheter for næringsutvikling skal det også legges godt til rette for.

Planavgrensning på gjeldende kommuneplan



Forslag til plangrense er vist med stiplet rød strek over gjeldende kommuneplan

Begrunnelse for valg av planområde

Området omfatter de områdene som anses som aktuelle for en omdisponering fra grønnstruktur eller LNF-formål til næringsformål. I tillegg omfatter planavgrensningen store LNF-områder nord for Tau som vurderes å ha potensiale som erstatning for friluftsområdene som eventuelt blir omdisponert til næringsareal og for å sikre en sammenhengende grøntstruktur med gode friluftskvaliteter og viktige naturverdier. Boligområdet i Ugeli er medtatt med tanke på formålsendring fra LNF til bolig for allerede etablert bebyggelse.

Areal avsatt til andre formål enn næring, landbruk, natur eller friluftsliv er i hovedsak utelatt fra planområdet for å holde størst mulig fokus på de arealformålene som skal vurderes opp mot hverandre. Det viktigste unntaket er området rundt nå nedlagte Tau fort som fortsatt er avsatt til forsvarsformål i gjeldende kommuneplan.

Også arealer i sjø er tatt med i planavgrensningen. Formålet med dette er å ta ut riggområdet vest for Nordmarka, sikre ferdselssoner for skipstrafikk, og å vurdere å avsette arealer til friluftsområder i sjø. I tillegg skal det vurderes å avsette arealer til testområde for akvakulturteknologi.

Temaavgrensning

Innenfor planavgrensningen er det to arealformål som skal vurderes opp mot hverandre:

1. Formålet næringsvirksomhet med tilhørende nødvendig infrastruktur.
2. Formålene landbruk, natur, friluftsliv og grønnstruktur inkludert gang- og sykkelveger.

Hensynssoner kan komme i tillegg.

I tillegg tas det sikte på endre formål for allerede bebygde områder i Ugeli fra LNF til bolig.

Innenfor planområdet skal det vurderes å avsette LNF-områder til hensiktsmessige grønnstruktur-formål som ledd i en kompensasjon for en eventuell omdisponering av friområder rundt Tøggjevågen, og sikring av en robust og langsiktig grøntstruktur.

Det skal også planlegges et turvegnettverk innenfor planområdet. Dette nettverket skal ses i sammenheng med allerede etablerte, planlagte og potensielle turveger og turstier rundt Tau og Nordmarka både innenfor og utenfor planområdet. Gang- og sykkelveg mellom Tau og Nordmarka næringsområde skal også planlegges.

Det skal gjøres vurderinger om rekkefølgekrav på oppgradering av turvegsystemet, friluftsområder og friområder innenfor og utenfor planområdet for å oppnå målsettingen om at friluftinteressene på Tau og nordre Strand totalt sett skal styrkes.

Det skal også vurderes rekkefølgekrav for når nye arealer for næringsvirksomhet kan tas i bruk med hensyn til god utnyttelse av eksisterende næringsområder.

Beskrivelse av planområdet



Nordmarka næringsområde



Historien til Nordmarka næringsområde går tilbake til slutten av 1970-årene da de første bedriftene ble etablert nærmest fylkesvegen. I 1985 ble det etablert steinbrudd og pukkverk innenfor området.

Det totale arealet avsatt til nåværende eller fremtidige næringsvirksomhet er på ca. 960 dekar. Ca. 250 dekar av dette arealet brukes til veg til steinbruddet øst for planområdet, pukkverk, masselager og utskipingshavn for masse. Området som i dag er i bruk som næringsområde er geografisk delt i et øvre og et nedre platå.

Øvre platå

Det øvre platået ligger omtrent på høyde med Fylkesveg 523, Fiskåvegen på ca. 45 meter over havet og skrår ned til ca. 20 meter over havet lengst vest. Største delen av næringsvirksomheten i Nordmarka ligger på øvre platå. Her er det også store arealer som er under opparbeidelse.

Om lag halvparten av det ca. 250 dekar store næringsarealet på øvre platå er i dag i bruk. Bedriftene i området kan grovt sett deles opp i elektronikk, maskinering/mekaniske verksted, renovasjon/gjenvinning, transportbedrifter, bygg-entreprenører i tillegg til sikkerhetsopplæring.

Grunnforholdene i området anses generelt som gode.

Det er kun én vegadkomst til området fra fylkesvegen via et kryss i sørøstre del av øvre platå. Statens vegvesen anser dette krysset som trafikkfarlig.

Nedre platå

Nedre platå ligger omtrent på havnivå og ble etablert gjennom uttak av stein til pukkverket. Mesteparten av arealet er også i dag i bruk til pukkverk og masselager.

Det er imidlertid også mekaniske verksted, aktivitet innen sikkerhetsopplæring, samt servicevirksomheter tilknyttet akvakultur i denne delen av næringsområdet. Drøye 30 dekar av området er avsatt til offentlig havn.

Grunnforholdene i området er gode ettersom området består av nedsprenget fjell.

Det er kun en adkomst til området fra fylkesvegen gjennom øvre platå.

Snøregarsmyra (N1 og N2)

I gjeldende kommuneplan ble det avsatt to nye næringsområder N1 og N2 i søndre del av Nordmarka næringsområde. Disse områdene ligger på tilsvarende måte som øvre platå omtrent på nivå med fylkesvegen. Deler av området brukes i dag som massedeponi og område N1 er nå fulldyrket.

Adkomsten til området i dag er via en avkjørsel helt sør i område N2.

Grunnforholdene i områdene som består av fyllmasser er antatt å være dårlige. Område N1 og N2 er til sammen på ca. 240 dekar. De delene av området som ikke er utfyllt består i hovedsak av myr.

Nordmarka gjenvinningsstasjon

Øst for øvre platå, på østsiden av fylkesvegen, ligger Nordmarka gjenvinningsstasjon. Gjenvinningsstasjonen ligger i et område på ca. 60 dekar som er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting.

Natur- og landbruksområder

Tøggjevågenområdet



Tøggjevågen sett fra sørøst mot nordvest

Landskap

Tøggjevågen friluftsområde grenser opp mot Nordmarka næringsområde i sør. Friluftsområdet er ca. 500 dekar stort, og preges av en karakteristisk trang våg som skjærer ca. 400 meter inn i landet mot sørøst. Nordøstbredden av vågen består av bratte klipper mens sørvestbredden har en slakere helning.

På sørsida av innløpet til Tøggjevågen ligger Skyljaviga. Denne lille vika har sandbunn og er mye brukt som badeplass. Et nes med svaberg skiller Skyljaviga fra Fognafjorden mot vest.

Nord for Tøggjevågen ligger høydedraget Ådnahove med høyeste punkt på 76 meter. Ådnahove ligger som en odde mot vest ut i Fognafjorden, og tilbyr gode utsiktsmuligheter.

Natur

Mesteparten av området er skogkledt med innslag av berg og myr. På sørsida og innerst i Tøggjevågen finner man den lokalt viktige naturtypen strandeng og strandsump. Ytterst på Ådnahove, rundt Ådnaskjeret er det registrert en større taeskogforekomst.

Adkomst og infrastruktur

Viktigste adkomst til området er med bil via FV 523. Det er anlagt en parkeringsplass i den sørøstre delen av området ved fylkesvegen. Fra parkeringsplassen går det et tilrettelagt turstinettverk både på nordsida og sørsida av Tøggjevågen.

Sørbø

Landskap

Nord for Tøggjevågen friluftsområde mellom fylkesvegen og hyttefeltet i Buene ligger Sørbø. Området er på om lag 450 dekar. Drøye halvparten av området består av skog, myr og åpen skinn fastmark. Resten er jordbruksareal fordelt på om lag halvparten fulldyrka mark og halvparten innmarksbeite.

Landskapet er småkupert og heller slakt mot nordvest fra fylkesvegen mot Fognafjorden. Omtrent midt i området, opp mot fylkesvegen, ligger det en liten kolle på om lag 75 moh. som deler området i to relativt flate områder mellom 50 og 30 moh. Helt i sørvest når området sjøen mellom Ådnahove og hyttefeltet i Buviga.

Taumarka



Skogsveg i Taumarka

Området er avgrenset av Tau i Sør, Nordmarka næringsområde i nord, Hidlefjorden i vest og fylkesveg 523 i øst. Området er på om lag 2100 dekar.

Landskap

Landskapet domineres av to tydelige høydedrag i søndre og nordre del av området. I sør er Taurafjellet høyeste punkt på 144 moh. I nord er Rossåsen høyeste punkt på 138 moh. Mellom disse høydedragene finner man et amfiformet område som heller slakt mot Rossåviga og fjorden i vest. Øst i området heller terrenget ned mot Nordvatnet. Kystlinja heller generelt bratt ned i sjøen med enkelte slakere unntak spesielt i midtre og nordre deler.

Natur og kulturlandskap

Området er hovedsakelig skogkledd. Innenfor Rossåviga ligger et myrområde på om lag 40 dekar. Nord for denne myra, i en sørvestvendt li opp mot Rossåsen ligger det en gammel lauvskog som blant annet inneholder hule eiker. I sørøstre del ved Taumarka boligområde er det noe innmarksbeite. I sørvest er det registrert tareskoger rundt Harholmen og Svinviggrunnen.

Nordvatnet og Ugeli



Nordvatnet sett fra sørvest

Området strekker seg fra Tau sentrum i sørvest til vegen mellom steinbruddet og pukkverket i Nordmarka i nord. I vest er avgrensningen fylkesvegen mens gjeldende reguleringsplan for steinbruddet avgrenser området mot øst. Området er på om lag 2700 dekar.

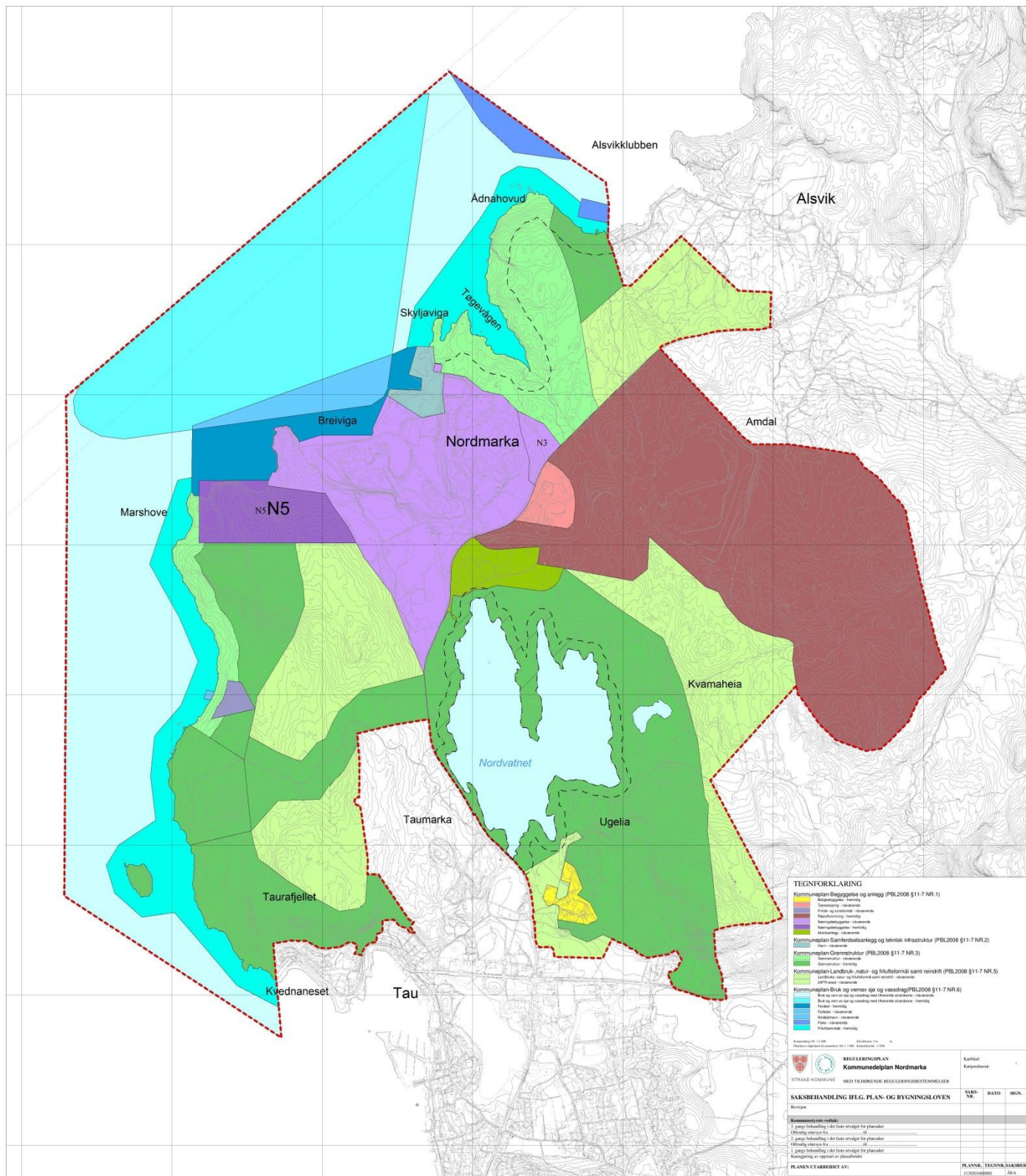
Landskap

Det dominerende høydedraget i området er Ugeliåsen med en høyde på 224 moh. Rundt Nordvatnet er det et småkupert landskap som stiger gradvis mot øst opp mot Kvamaheia. Øst for Nordvatnet ligger et flatt område rundt Rongetjørna på ca. 70 dekar. Ugeliåsen heller bratt ned mot relativt flate jordbruksområder i vest og sør opp mot fylkesvegen og Riksveg 13.

Natur og kulturlandskap

Området rundt Nordvatnet er skogkledd. Rundt Rongetjørna øst for Nordvatnet er det rik sump- og kildeskog. I en nordvendt li på Ugeliåsen finnes en bjørkedominert boreonemoral regnskog. I de vestvendte liene på Ugeliåsen er det en rik edelløvskog med svært viktig verdi. I dette området er det også en eikehage med beitemark med svært viktig verdi.

Den sørvestre delen av området, mellom Nordvatnet og Tau sentrum vest for Ugeliåsen, består hovedsakelig av en blanding av fullyrket jord og innmarksbeite. I dette området ligger det også et lite boligfelt.



Alternativ 3

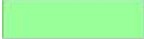

Tegnforklaring

| | |
|---|-------------------------------|
|  | Boligbebyggelse - fremtidig |
|  | Næringsbebyggelse - nåværende |
|  | Næringsbebyggelse - fremtidig |
|  | Idrettsanlegg - nåværende |

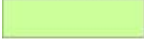
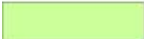
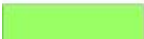
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

| | |
|---|------------------|
|  | Havn - nåværende |
|---|------------------|







Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

| | |
|---|---------------------------|
|  | Grønnstruktur - nåværende |
|  | Grønnstruktur - fremtidig |

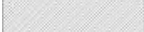
Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)

| | |
|---|--|
|  | Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift - nåværende |
|  | LNFR-areal - nåværende |
|  | LNFR-areal - fremtidig |

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)

| | |
|---|---|
|  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende |
|  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - fremtidig |
|  | Ferdsel - nåværende |
|  | Ferdsel - fremtidig |
|  | Småbåthavn - fremtidig |
|  | Fiske - nåværende |
|  | Friluftsområde - fremtidig |

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

| | |
|---|--|
|  | Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø |
|---|--|

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

| | |
|---|--------------------|
| | Angitthensyngrense |
|---|--------------------|

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

| | |
|---|---------------------|
| | Planens begrensning |
|---|---------------------|

Alternativ 0

Næringsområder

Alternativ 0 er gjeldende kommuneplan med et næringsområde som beskrevet i beskrivelsen av planområdet.

Like nord for tidligere Tau fort er det avsatt et ca. 22 dekar stort område til fritids- og turistformål ca. 50 meter fra sjøen med tilhørende småbåthavn.

Grønnstruktur

Rundt Tøggjevågen er det en grønnstruktur på drøye 500 dekar.

Mellom tidligere Tau fort og Nordmarka næringsområde går det et 100 m bredt belte med grønnstruktur langs kysten.

Like nord for Nordvatnet øst for fylkesvegen er det avsatt et 107 dekar stort område til idrettsanlegg der det foregår trial-kjøring. Øvrige natur- og landbruksområder er avsatt til LNF-formål. Dette inkluderer også et boligområde i Ugeli.

Alternativ 1

Alternativet ble tatt ut i 1. gangs behandling av planprogrammet.

Alternativ 2

Næringsområder

I dette alternativet er nye næringsarealer hovedsakelig lagt til Tøggjevågen friluftsområde. Ådnahove ligger fortsatt som grønnstruktur. Disse nye næringsarealene er på ca. 450 dekar og gir mulighet for nye næringstomter med direkte tilgang til sjø.

Område N1 og N2 i søndre del av næringsområdet er omdisponert til landbruksområde (N1) med mulighet for massedeponering. Disse områdene er til sammen på ca. 240 dekar. Økningen i næringsarealer i forhold til alternativ 0 blir dermed på ca. 210 dekar.

Området avsatt til fritids- og turistformål nord for tidligere Tau fort er i dette planalternativet omdisponert til grønnstruktur som ledd i kompensasjonen for omdisponeringen av grønnstrukturen rundt Tøggjevågen, og slik rendyrke den uberørte kystlinja mellom Tau og Nordmarka.

Grønnstruktur

De viktigste hensynene bak valg av arealer til grønnstruktur er følgende:

- Gode friluftskvaliteter – f.eks. nærhet til vann eller gode utsiktsforhold
- Viktige naturverdier
- Kulturhistoriske verdier
- Nærhet til befolkningstyngdepunkt
- Sammenheng i grønnstrukturen

Langs kysten fra Kvednaneset boligområde på Tau og opp til Nordmarka næringsområde er det lagt inn et grønnstrukturbelte med en minimum bredde på 200m. I sør er området utvidet til å omfatte toppen av Taurafjellet. I nord er området utvidet for å omfatte lauvskogen ved Rossåsen og toppen av Rossåsen.

Langs «Tyskervegen» som går mellom Taumarka boligområde og tidligere Tau fort er det lagt inn et 200 meter bredt grøntbelte som binder grønnstrukturen sammen med grønnstrukturen rundt Nordvatnet.

Vest og nord for Nordvatnet er hele området mellom fylkesvegen, trailbanen og Nordvatnet avsatt til grønnstruktur. Øst for Nordvatnet har grønnstrukturen en bredde på ca. 400 meter og omfatter de viktige naturområdene rundt Rongetjørna.

Videre sørover er toppen og vestsida av Rossåsen medtatt pga. de viktige naturverdiene og turmulighetene som finnes i disse områdene.

I nordre del av planområdet, ved sjøen mellom Ådnahove og hyttefeltet i Buene er det lagt inn en utvidelse av Tøgjevågen friluftsområde på ca. 100 dekar.

Forskjellen i grønnstruktur i forhold til alternativ 0 er som nevnt over at store deler av Tøgjevågen er omdisponert til næringsformål. På en andre siden er N1 og N2 i dette planalternativet avsatt til landbruksområde (L1). I tillegg er området for fritids- og turistformål endret til grønnstruktur.

Formål i sjø

I alle planalternativene er det avsatt en 100 meter brei sone med friluftsområde i sjø utenfor grønnstruktur. I gjeldende kommuneplan er det avsatt et område for fortøyning av oljerigger. Dette området er tatt ut i planalternativ 2 og 3.

Gang- og sykkelveg

I både planalternativ 2 og 3 er det lagt inn gang- og sykkelveg mellom Tau og Nordmarka.

Alternativ 3

Næringsområder

Nye næringsarealer er i dette planalternativet lagt i et ca. 300 meter bredt belte langs kysten fra dagens næringsområde og vestover ved Lemenvika og ut mot Marshovet. De nye næringsarealene er på ca. 180 dekar og omfatter arealer som i alternativ 0 er avsatt til LNF, grønnstruktur og råstoffutvinning.

Planalternativet gir mulighet for nye næringstomter med direkte tilgang til sjø. Det er likevel utfordringer med hensyn til et bratt hellende terreng i området, både når det gjelder kostnad for planering og høye skjæmmende skjæringer.

Grønnstruktur

Grønnstrukturen er lik alternativ 2 med unntak av at Tøgjevågen fortsatt ligger som grønnstruktur, og at noe grønnstruktur og LNF-områder er omdisponert vest for dagens næringsområde som beskrevet over. I tillegg er området for fritids- og turistformål nord for tidligere Tau fort beholdt.

Bestemmelser

Felles bestemmelser for planalternativ 2 og 3

Grønnstruktur

Tiltak innenfor formål grønnstruktur skal ikke komme i berøring/konflikt med automatisk freda kulturminner eller virke skjemmende på disse. Det tillates etablering av turveger. Etablering av turveger gjennom områder med automatisk freda kulturminner eller hensynssoner for bevaring av naturmiljø skal skje i samråd med Rogaland fylkeskommune.

Det tillates landbruks- og skogbruksvirksomhet. Virksomhet innenfor hensynssoner for bevaring av naturmiljø skal avklares med Strand kommune.

Landbruksveier og landbruksbygninger skal ikke redusere områdetets friluftskvaliteter.

Næringsområder

Det skal redegjøres for støyforhold i reguleringsplan. Spesielt skal det redegjøres for støy i forhold til tilgrensende bolig- eller fritidsboligområder. Fysiske støytiltak skal vises i søknad om tillatelse.

Før nye tiltak på ubebygde tomter skal det foreligge detaljreguleringsplan med krav om helhetlig opparbeidelse av området.

Før område N5 tas i bruk skal det dokumenteres at det ikke finnes alternativ lokalisering for virksomheten i kommunen.

Det tillates inntil 2 parkeringsplasser per 100 m² BRA.

Særlige bestemmelser for alternativ 2

Det tillates deponering av masser innenfor område L1.

Utredninger – metode

I tillegg til dagens kommuneplan (0-alternativet) er det laget to planalternativer. Konsekvensene av planalternativ 0, 1 og 2 skal vurderes for hvert av utrednings-temaene nevnt under dersom ikke annet er beskrevet. Alle utredninger må angi grad av usikkerhet.

Konsekvensene (virkningene) av de ulike planalternativene skal sammenstilles og vurderes opp mot hverandre og i forhold til relevante planer, målsettinger og retningslinjer.

Dette må imidlertid sees i forhold til de vedtak som er gjort om rammer for planarbeidet. Det er i hovedsak beslutningsrelevant informasjon man ønsker å belyse i KU-en. Vurderingene vil bli foretatt i samsvar med vegvesenets metode for vurderinger av konsekvenser (Håndbok 140).

Videre skal det redegjøres for det som kan gjøres for å forhindre eller avbøte eventuelle negative virkninger av en utbygging. Det vil bli lagt fram eventuelle forslag til nærmere undersøkelser før eller i forbindelse med detaljreguleringsplaner for næringsområdet.

Dersom man finner det aktuelt vil man foreslå undersøkelser med sikte på å få klarhet i de faktiske virkninger av tiltakene.

Valg av planløsning vil begrunnes som del av planbeskrivelsen. Dette blir en detaljert beskrivelse av det valgte alternativ.

Når KU vurderes i sammenheng og underveis i planprosessen er hensikten å innarbeide kunnskapen om KU-temaene i den foreslåtte planen. Det vil si at en underveis optimaliserer planen slik at de eventuelle negative konsekvensene av foreslått plan er minimalisert.

Utredningstema

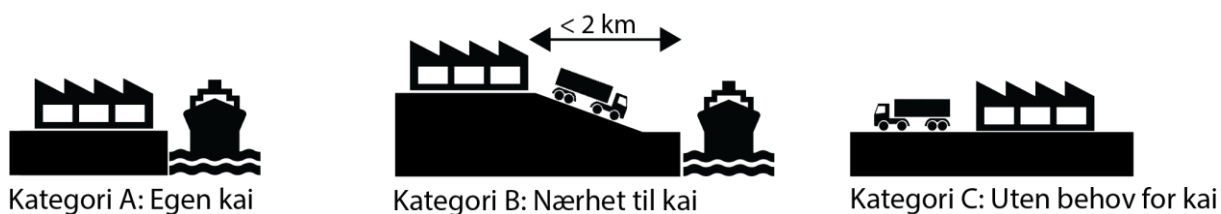
For å skaffe et best mulig politisk beslutningsgrunnlag og utrede i samsvar med kravene i forskrift om konsekvensutredninger etter plan- og bygningsloven er følgende utredningstema valgt:

Potensiale for næringsutvikling i Nordmarka

- **Hva er de totale arealreservene avsatt til plasskrevende virksomhet i hele Strand kommune for de tre planalternativene?**

Metode:

Arealreservene deles opp i tre ulike tomte kategorier med hensyn til nærhet til sjø som vist i diagrammet under:



Kategori A: Tomteareal innenfor 200 meters avstand til sjø.

Kategori B: Tomteareal innenfor 2 km avstand til felles kai.

Kategori C: Tomtearealer med en avstand over 2 km til felles kai.

- **Hvor mange år rekker arealreservene for de tre tomte kategoriene basert på et mest mulig realistisk fremtidig årlig arealforbruk? Arealforbruket må ses i et regionalt perspektiv og med hensyn til landfast forbindelse til nord-Jæren?**

Metode:

Gjennom arbeidet med planprogrammet og diskusjoner med Greater Stavanger har det vist seg urealistisk å gi et godt estimat for behovet for areal og potensial for plasskrevende virksomheter frem mot 2050. Spesielt i en tid med store omstillings-utfordringer. Kommunedelplanen må likevel være basert på en sannsynlig fremtidig utvikling i næringslivet.

Når det skal planlegges 35 år frem mot 2050 er det historiske arealforbruket 35 år bakover i tid, fra 1980-2015, et naturlig utgangspunkt for diskusjonen.

Det er flere ulike drivere og effekter som vil påvirke behovet/potensialet for næringsarealer i positiv eller negativ retning i forhold til perioden 1980-2015.

Noen av de viktigste er følgende:

- Utviklingen til petroleumsindustrien
- Effekten av Ryfast
- Befolkningsvekst
- Omstillingsevnen til næringslivet i regionen

- Omdisponering av sentrale næringsarealer til andre formål
- Tilrettelegging av nye arealer innenfor tomte kategorier som hadde begrenset tilgjengelighet i perioden 1980-2015
- «Kritisk masse» i Nordmarka – at området nå er større, mer variert og dermed mer attraktivt for nye etableringer
- Behov for nye arealer til havbruks-virksomhet i ytre Ryfylke

Tre mulige framtids-scenarier vurderes. De tre scenariene medfører ulikt årlig arealforbruk. Arealforbruket ses i forhold til det historiske arealforbruket i Strand kommune i perioden fra 1980-2015 fordelt på de tre arealkategoriene.

Scenario 1: «Lav vekst»

Utbygging av nye næringsarealer fortsetter, men i et 50 % lavere tempo i perioden fra 2016-2050 enn i perioden fra 1980-2015.

Eksempel: Redusert petroleums-relatert aktivitet blir erstattet av ny plasskrevende virksomhet. Lavere befolkningsvekst reduserer tempoet i omdisponeringen av sentrale næringsområder til bolig- eller sentrumsformål.

Scenario 2: «Framskrivning»

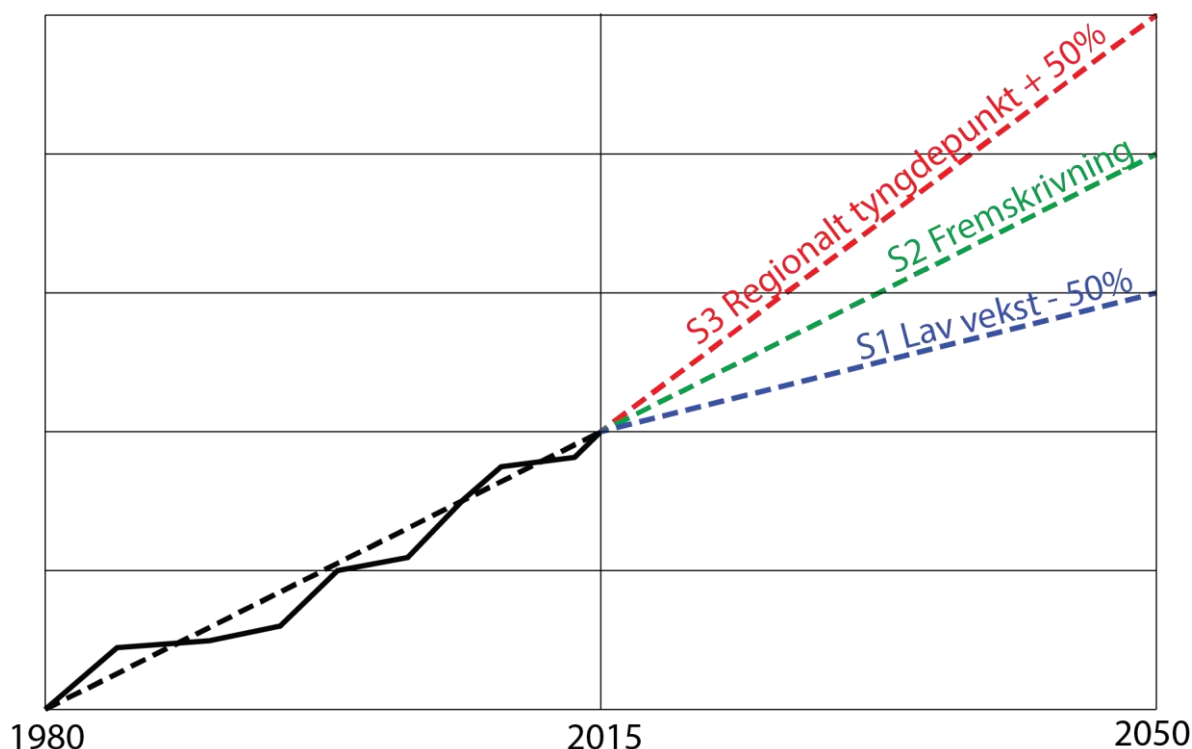
Behovet for nye arealer blir likt i perioden fra 2016-2050 som i perioden fra 1980-2015.

Eksempel: Reduksjonen i petroleumsrelatert virksomhet blir begrenset og nye plasskrevende virksomheter utenfor petroleumssektoren vokser frem. Takten i omdisponering av sentrale næringsområder fortsetter i samme tempo som i perioden fra 1980-2015.

Scenario 3: "Regionalt tyngdepunkt"

Behovet for nye arealer blir 50 % høyere i perioden fra 2016-2050 enn i perioden fra 1980-2015.

Eksempel: Reduksjonen i oljerelatert virksomhet blir begrenset og nye plasskrevende virksomheter utenfor petroleumssektoren vokser frem. I tillegg vil fastlandsforbindelsen til Nord-Jæren føre til at Nordmarka får en økt regional rolle som fører til at virksomheter flytter fra Nord-Jæren til Nordmarka, eller at bedrifter som før ville etablert seg på Nord-Jæren heller etablerer seg i Nordmarka.



Prinsippdiagram for fremtids-scenariene

Det skal drøftes argumenter for og mot sannsynligheten for at de tre scenariene inntreffer.

Scenariene og driverne kan revideres gjennom arbeidet med utredningene. Til slutt rangeres scenariene etter hva som anses som mest sannsynlig.

Beste tilgjengelige kunnskap/estimat innhentes og det skal redegjøres for graden av usikkerhet rundt estimatene som brukes. Erfaringer fra andre sammenlignbare områder i Norge som har fått fastlandsforbindelse innhentes.

Det skal også vurderes om det for enkelte arealkategorier kan forventes større eller mindre prosentvis vekst enn for andre kategorier. Enten pga. at arealforbruket i perioden fra 1980-2015 har vært begrenset pga. arealmangel eller at behovet for arealkategorien antas å øke eller reduseres i årene som kommer.

Det skal redegjøres for hvilke grep som kan gjøres fra kommunens side for å styre utviklingen i ønsket retning med høyest mulig vekst i næringslivet. Det kan f.eks. være aktuelt å tilrettelegge for et høyt vekstscenario som ikke anses som det mest sannsynlige. Strategien blir da å ta høyde for det uventede og være posisjonert for vekst. Dette må i så fall besluttes med best mulig kunnskap om risikoen det innebærer å tilrettelegge større arealer enn det som viser seg å være nødvendig.

- **Når kan det forventes å kunne ta i bruk arealer som tilrettelegges gjennom Norstones steinbrudd til næringsvirksomhet?**

Metode: Beregning basert på gjennomsnittlig utvinningstakt siste 10 år.

- **Hva er muligheten for styrking av allerede etablerte næringsklynger i området, og kan det legges til rette for nye næringsklynger som ikke er sterkt representert i området i dag?**
- **Bør det avsettes arealer i sjø innenfor planområdet til testområde for akvakulturteknologi?**
- **Tilgang til sjønære næringsarealer er begrenset i regionen. Mange bedrifter er avhengig av å være lokalisert i umiddelbar nærhet til sjø med tilhørende kai-fasiliteter for å kunne drive sin virksomhet. Behovet for tilgang til større kai/havn i planområdet vurderes i alle planalternativ og kartfestes.**
- **Areal for sjøretta næring i planområdet vurderes og kartfestes.**
- **Sammenlignet med perioden 1980 – 2015, er det i planperioden behov for å øke utnyttelsesgraden i planområdet. Utnyttelsesgrad utredes, herunder også evt. differensiert utnyttelsesgrad.**
- **Det er behov for kartlegging av hvilke type virksomhet som egner seg hvor i planområde, og hvilken type virksomhet som kan egne seg som buffer i randsonen av buffersonene.**
- **Hva slags typer sjønær næring er aktuell, og hvilke krav har disse til strandlinje, utlasting og kaiplass.**

Konflikter mellom næringskategorier og mellom næring og bolig/fritidsbolig

- **Hvor stor buffersoner bør det være mellom pukkverket/masselageret og næringsarealene N1 og N2. Spesielt med tanke på støvflukt (gjelder ikke planalternativ 2).**
- **Hvor stor buffer må det være mellom steinbruddet i Nordmarka og nye næringsarealer?**
- **Hvor stor buffer bør det være mellom bolig og fritidsboligområder og nye næringsarealer? Bør det settes krav om bestemte typer virksomheter eller støykrav for å unngå konflikter?**

Infrastruktur og transport

- **Hvilke konsekvenser vil en utbygging få med hensyn til økt belastning på vegsystemet mellom Nordmarka og Ryfast?**
- **Hva blir konsekvensene med hensyn til miljø og trafikksikkerhet ved økt tungtrafikk gjennom Tau sentrum?**
- **Hvilke utbedringer av hovedvegssystemet mellom Nordmarka og Ryfast er nødvendig?**
- **Hva er muligheten for forbedret kollektivtilbud til Nordmarka?**

- **Hva slags krav til parkeringsdekning bør det stilles for næringsområdet sett i lys av mulighet for forbedret kollektivtilbud, og med tanke på å begrense biltrafikken?**
- **Hva vil et større næringsområde ha å si for transportarbeidet i regionen når det gjelder persontransport og godstransport fordelt på gange, sykkel, personbil og kollektivtransport?**

Tomtetilrettelegging

- **Hvordan kan de nye områdene planeres på en mest mulig funksjonell måte?**
- **Hvordan blir massebalansen i området?**
- **Hva blir den estimerte kostnaden for tilretteleggingen?**
- **Kvaliteten på berget ved Marshove må vurderes nærmere. Dette for å avklare om fjellet kan nyttes som del av Norstone sin produksjon.**
- **Utfylling i sjøen for å få større areal og bedre tilgang til strandlinja må vurderes. Også utsprenning av havn innenfor dagens landareal må vurderes.**

Beredskap og ulykkesrisiko

- **Hvilken betydning har avstand til nærmeste brannstasjon, legevakt og sykehus for beredskapen?**
- **Kan det oppstå fare for ulykker i forbindelse med sprengning i steinbruddet til Norstone?**

Friluftsliv og folkehelse

- **Hvilken rolle har Tøggjevågen som friluftsområde i et lokalt og regionalt perspektiv? Utredningen må avklare hvilke spesielle friluftskvaliteter som finnes i området, hvor mange som benytter Tøggjevågen, hvor de bor, og hvordan de ankommer området.**
- **Finnes det andre områder som har potensiale for å kunne oppnå tilsvarende kvaliteter for tilsvarende brukere i området rundt Tau og i nordre Strand som i Tøggjevågen? Områdene bør helst ha tilsvarende kvaliteter som i Tøggjevågen, men de kan også ha andre typer gode friluftskvaliteter. Tilgjengelighet og integrasjon i en sammenhengende grønnstruktur skal også være viktig moment for valg av erstatningsarealer.**
- **Hvordan sikres best en funksjonell sammenhengende grønnstruktur, med hensyn til dimensjoner og valg av arealformål?**
- **Det lages en skisse av turstinettverk rundt hele Tau og Nordmarka-området også utenfor planområdet. Nettverket skal ses i sammenheng**

med allerede eksisterende turstier og gangveger, planlagte turstier, og foreslåtte turstier i Strand 2050-prosjektet. Stigningsforhold i henhold til universell utforming vektlegges.



Eksempel på mulig turstinnettverk

- **Området «Tau Fort» blir vurdert med en videreføring av LNF formålet. Dette for å sikre best mulig utgangspunkt for en videre tilrettelegging for allmenn ferdsel og bruk.**

Barn og unges oppvekstvilkår

- **I hvor stor grad benyttes Tøggjevågen av barn og unge på fritid og i skolesammenheng i dag? I hvilken grad kan denne aktiviteten flyttes til andre steder i nærheten?**
- **Er det andre steder innenfor planområdet som er mye brukt av barn og unge?**

Metode: Eksisterende barnetråkkregistrering

Rekkefølgekrav

- **Hvilke nivå av rekkefølgekrav skal stilles for å kompensere for ulempene ved en omdisponering av eksisterende friluftsområder? Dette må ses i forhold til turstinnettverket som foreslås og graden av omdisponering av friluftsområder i det alternativet som vurderes. Rekkefølgekravene kan gjelde opparbeiding av turstier og/eller friluftsområder innenfor eller utenfor planområdet.**

Landskapsverdier og kulturminner

- **Hvilke landskapsverdier finnes i Tøggjevågen, og i hvor stor grad disse er unike i en lokal sammenheng?**
- **Hva blir konsekvensene for landskapsverdier som særegne landskapsformer, kulturlandskap siktlinjer m.m.?**
- **Hva er status til kulturminnene som finnes innenfor friluftsområdet i Tøggjevågen, og kan disse frigis for utbygging?**

Metoder: Bruke konklusjoner fra tidligere landskapsanalyser. Kartlegging av kvaliteter i området basert på feltarbeid og registrering. Innhenting av data fra nasjonale og lokale kart- og databaser.

Natur og biologisk mangfold

Det er registrert lokalt viktig biologisk mangfold i Tøggjevågen, og også flere andre steder innenfor planområdet. Ytterligere utredninger av dette temaet må vurderes, spesielt i områder som vurderes endret til utbyggingsformål. Viktige spørsmål å få avklart er følgende:

- **Hvilke rødlistede plante- og dyrearter finnes innenfor området?**
- **Hva er den økologiske verdien til de ulike delene av planområdet?**
- **Hvilke naturtyper finnes innenfor planområdet?**

Metoder: Sammenstilling av allerede gjennomførte registreringer fra nasjonale kart- og databaser. Dersom det anses som nødvendig gjennomføres det nye feltarbeid og registrering av funn.

Landbruk

- **Hva blir konsekvensen for landbruksnæringen av de ulike planforslagene?**

Forurensning og vannmiljø

- **Hvilken betydning for vannmiljøet og biologisk mangfold i sjø vil den antatt økte forurensningen fra næringsområdet ha? Hvordan kan ulempene reduseres?**

Grunnforhold

- **Hvordan er grunnforholdene i område N1 og N2? Er grunnforholdene så dårlige at området er økonomisk eller praktisk lite egnet for utbygging?**

ROS-analyser

For å redusere omfang og skader av uønskede hendelser, som uhell, ulykker, driftsstans og katastrofer er det en forutsetning å kartlegge risiko og sårbarhet for disse uønskede hendelsene.

Temaene som vurderes relevante for ROS-analyse er følgende:

- Skade/bortfall infrastruktur
- Brannberedskap
- Trafikk og ulykker, hendelser på veg
- Arbeidsulykker industrivirksomhet
- Eksplosjon/brannfare tilknyttet virksomhetene i området.
- Helsefare; støy, støv, lukt
- Ustabile grunnforhold
- Risiko ved havstigning
- Flomfare
- Sabotasje-virksomhet

Planprosess og medvirkning

Organisering av arbeidet

Kommunens administrasjon ved plan- og forvaltning har hovedansvar for utarbeidelse og gjennomføring av kommunedelplanprosessen. Det vil bli benyttet tverrfaglige arbeidsgrupper og opprettet kontakt med sentrale offentlige aktører. Planprogrammet fastsettes av kommunestyret etter høringsrunden.

Medvirkning og informasjon

Medvirkning i kommunedelplanprosessen er viktig for å sikre at innbyggerne får informasjon om planarbeidet og muligheten til å komme med innspill. Det skal gis informasjon gjennom ulike medier og ulike brukerinteresser skal involveres. I tillegg vil det gjennom arbeidet sikres intern medvirkning fra faginstansene i rådmannens organisasjon. Det skal søkes å legge opp til en medvirkningsprosess med fokus på representativitet blant innbyggerne i kommunen.

Aktuelle aktører som det er naturlig å involvere i medvirkningsprosessen er blant annet:

- Barn og unge
- Næringslivet
- Ryfylke Friluftsråd
- Strand og Forsand turlag
- Natuvernforbundet i Strand
- Greater Stavanger
- Ryfylke IKS

Aktørene vil bli oppfordret til å komme med betraktninger rundt konsekvensene av de to planalternativene med hensyn til sine interesseområder.

Når planprogrammet er fastsatt utarbeides forslag til kommuneplan som sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Informasjon og medvirkning sikres i tre ulike faser av planarbeidet:

Fase 1: Høring og offentlig ettersyn av planprogram og varsel om planoppstart.

Fase 2: Gjennom spisset medvirkningsopplegg

Fase 3: Høring og offentlig ettersyn av forslag til kommunedelplan

Det vil bli vurdert ulike kanaler og forum for informasjon om prosess og muligheter for medvirkning. Ved offentlig ettersyn er lovens krav at det informeres om arbeidet i minst en lokalavis (Strandbuen), og i elektroniske medier (kommunens nettsider).

Høringsutkast vil være tilgjengelig på internett, kommunens resepsjon, og sendes til offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner og nabokommuner.

For gjennomføring av medvirkningsopplegg i fase2, samt informasjonsformidling, vil følgende arbeidsmetoder være aktuell:

- Bruk av internettside og/eller bruk av kjente sosiale medier (Facebook, Twitter etc.)
- Invitere aktører inn i strukturerte dialogmøter.
- Seminarier/work-shops

Dialogmøter – Strand kommune vil ved oppstart av arbeidsprosessen kontakte nabokommuner og regionale myndigheter for å informere om planarbeidet og drøfte problemstillingene rundt planen. Behovet for oppfølgingsmøter, og videre kontakt gjennom arbeidet avklares i samråd med berørte myndigheter.

Fremdriftsplan

| Aktivitet | Tidspunkt |
|--|------------------|
| Oppstart kommunedelplan, annonsering | Mars 2016 |
| Offentlig ettersyn av planprogram | Mars 2016 |
| Fastsetting av planprogram | Juni 2016 |
| Utredninger | Vår/sommer 2016 |
| Medvirkning | Vår 2016 |
| Regionalt planforum Møte med regionale myndigheter | Vår 2016 |
| Presentasjon av foreløpig planforslag i formannskapet | Høst 2016 |
| 1. gangs behandling planforslag | Høst 2016 |
| Offentlig ettersyn planforslag | Høst/vinter 2016 |
| Presentasjon av forslag til endelig plan i formannskapet | Vinter 2016 |
| Sluttbehandling og vedtak av kommunedelplan | Vinter 2017 |