

DETALJREGULERING RÅDHUSKVARTALET

STEDSANALYSE

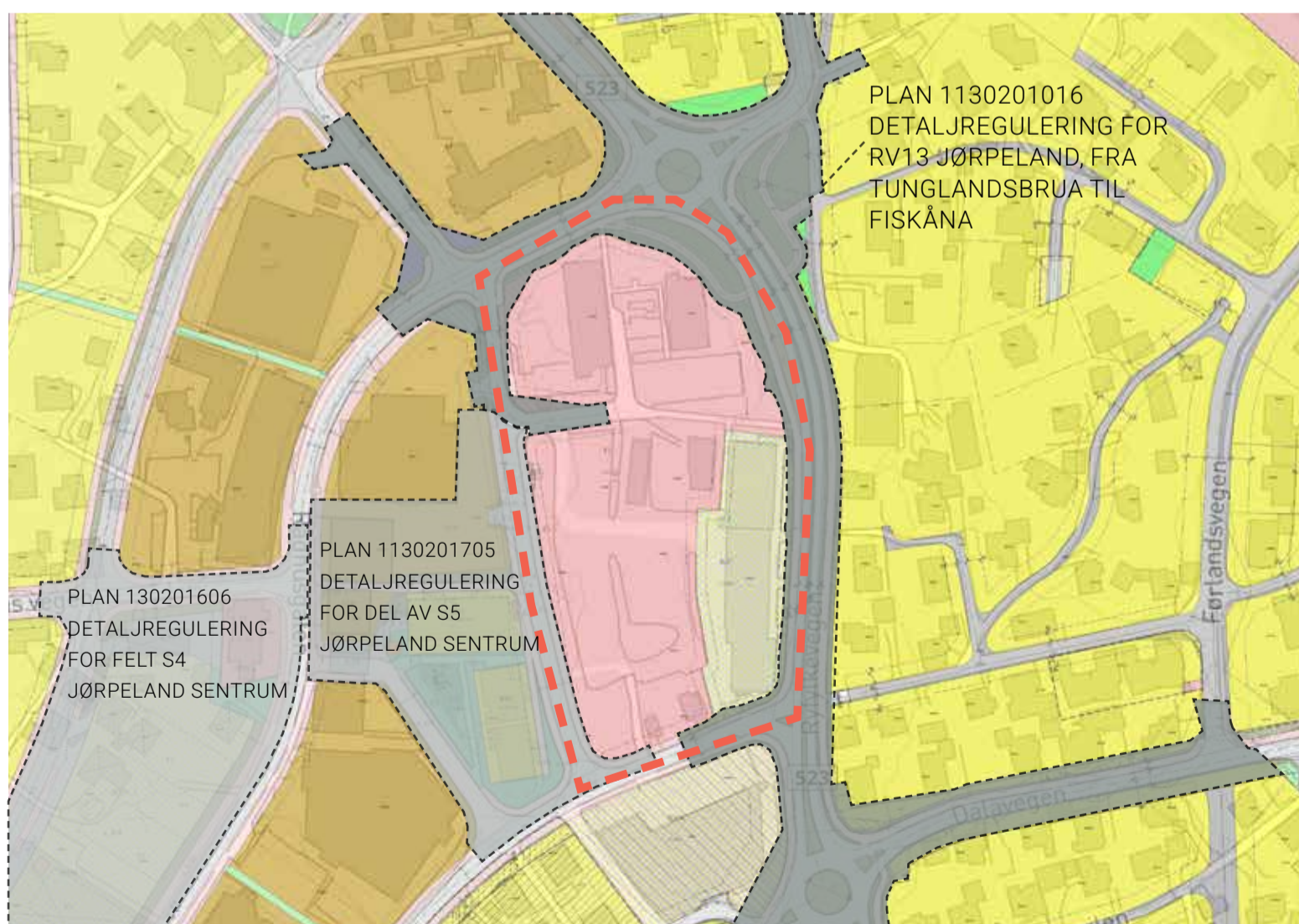


PLANSTATUS



I gjeldende kommuneplan for Strand kommune 2012-2022, ligger planområde inne med formålet "offentlig eller privat tjenesteyting", og sentrumsformål.

REGULERINGSPLANER



Gjeldende reguleringsplan for området er plan 1130201210 Områderegulering av Jørpeland sentrum. Planen ble først vedtatt 24.02.16, siste mindre endring ble vedtatt 14.04.21. Områdereplanen er nå i gang med en revidering.

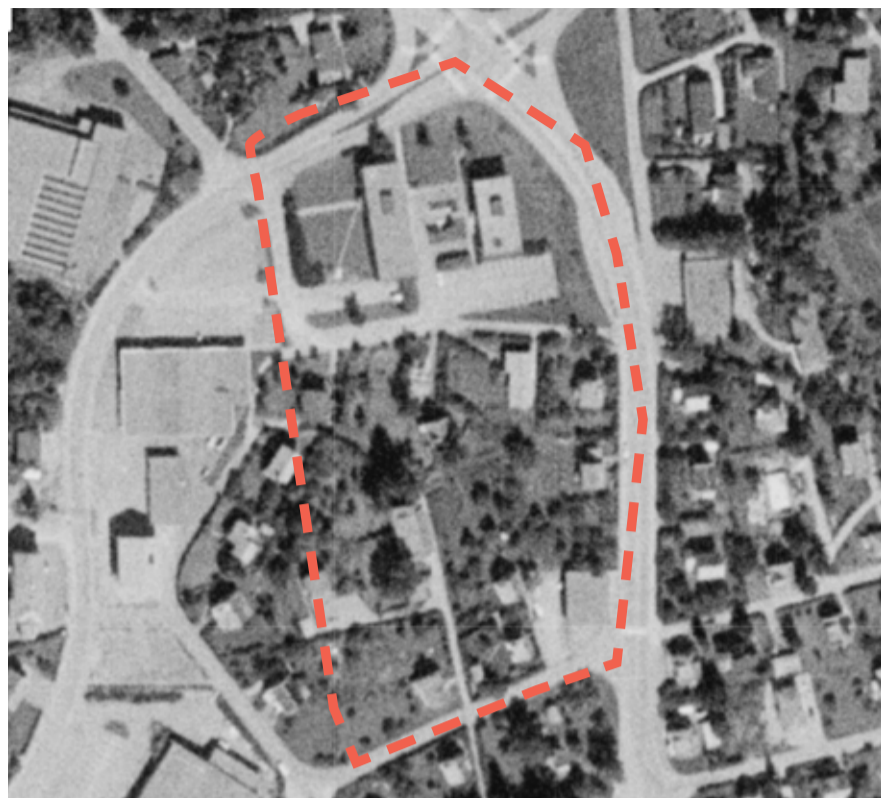
Innenfor områdeplanen er det laget detaljregulering av deler av felt S5, først vedtatt 21.02.2018. Siste endring vedtatt 05.06.2024. Det er også laget detaljregulering av RV13 inklusive deler av Stålverksvegen og Rådhusgaten, vedtatt 08.11.2016.

HISTORISK UTVIKLING



1971

Første del av Strand Rådhus og Stålverksvegen 1 er etablert. Ellers hovedsaklig eneboligbebyggelse i planområdet.



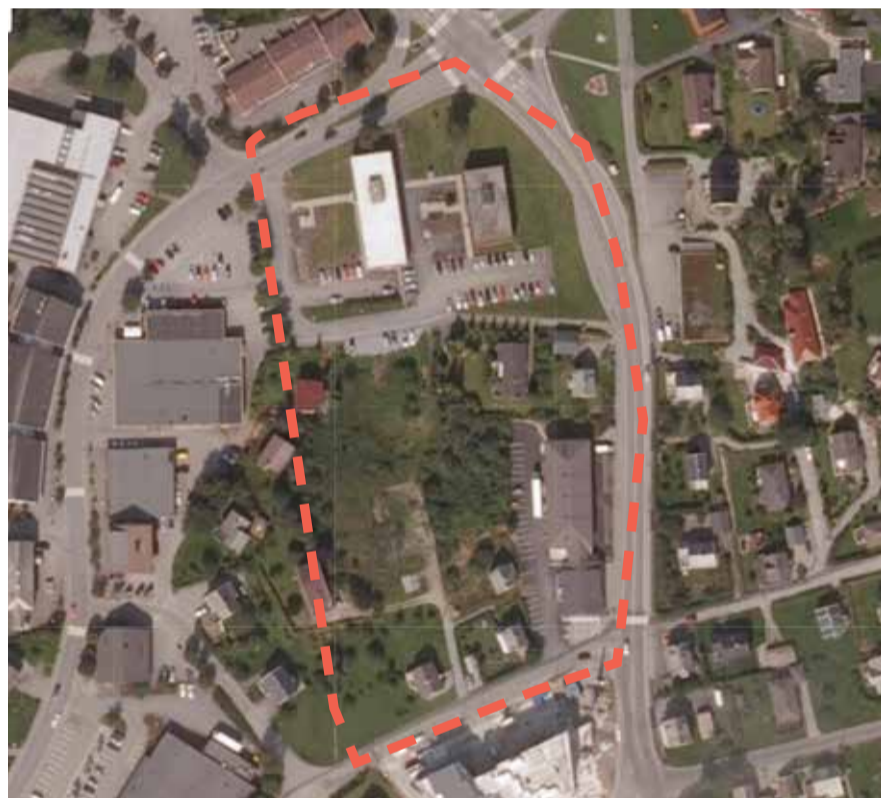
1981

Andre del av Strand Rådhus er etablert. Flere bygg langs Rådhusgaten etableres, bl.a bygg som huser dagligvarebutikk i dag.



1988

Rådhusgaten 7 er etablert, noe som er med på å skifte sentrum fra Jørpelandsvågen og til Rådhusgaten.



2008

Andre del av Stålverksvegen 1 er etablert. Inneholder møbelforretning og leiligheter. Oldeidegården under oppføring.



2012

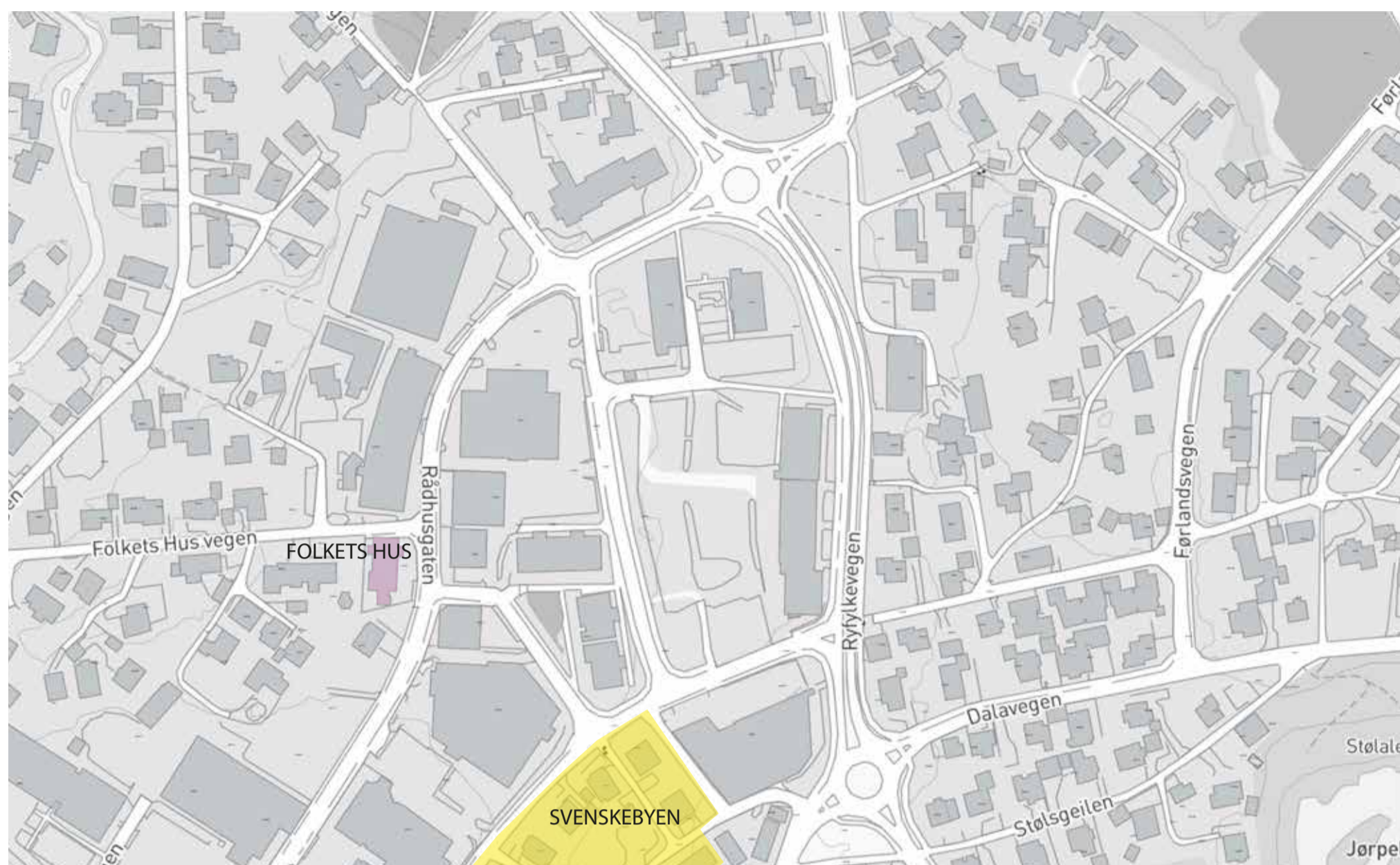
Tredje del av Stålverksvegen 1 er etablert. Utvidelse av møbelforretning og flere leiligheter.





2025

Etablering av leilighetsbygg i Stålsvingen. Erstatte flere eneboliger. Oldeidevegen etableres og kvartalet får dagens form.

KULTURMINNER



-  Kulturmiljø
-  Kulturhistorisk verdi

Innenfor selve planområdet er det ikke noen kulturminner, men det ligger tett på Svenskebyen som er et bevaringsverdig kulturmiljø av regional interesse.

Svenskebyen er et boligområde som er oppført i forbindelse med etableringen av Stålverket på begynnelsen av 1900-tallet. Husene er bygget i jugendstil og er et godt bevart bygningsmiljø som også forteller om norsk industrihistorie.

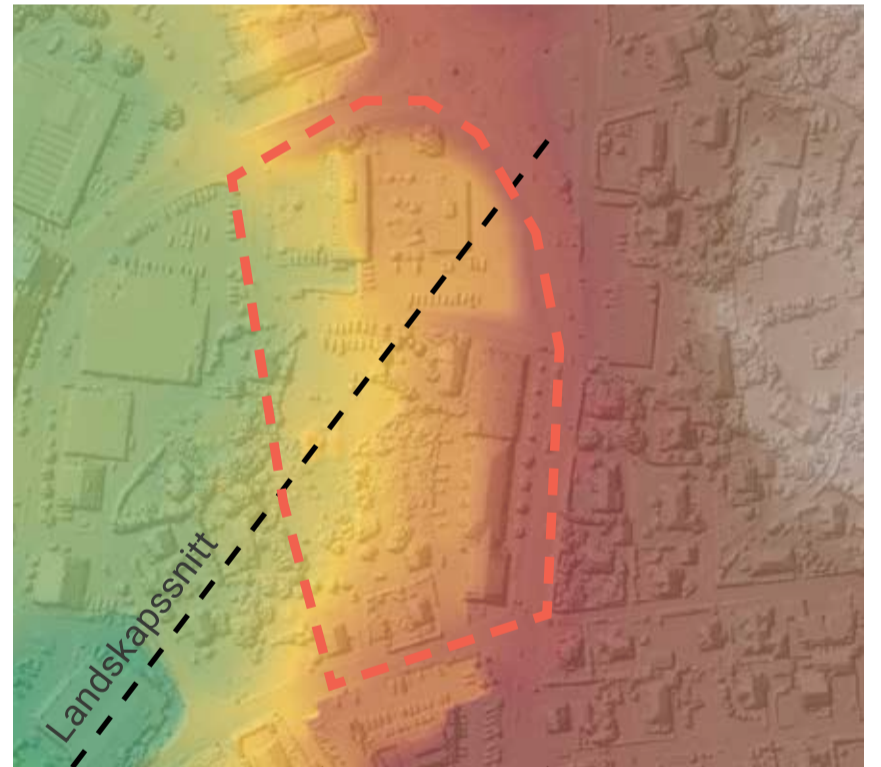
Folkets hus er også et bygg med kulturhistorisk verdi, og er regulert med hensynsone bevaring av kulturmiljø (H570) i Plan 130201606 - Detaljregulering for felt S4 Jørpeland sentrum.

Det ble bygget i 1925 og er uløselig knyttet til Stålverkshistorien. Kommunen har kjøpt bygget og det brukes til ulike kulturformål.

LANDSKAP



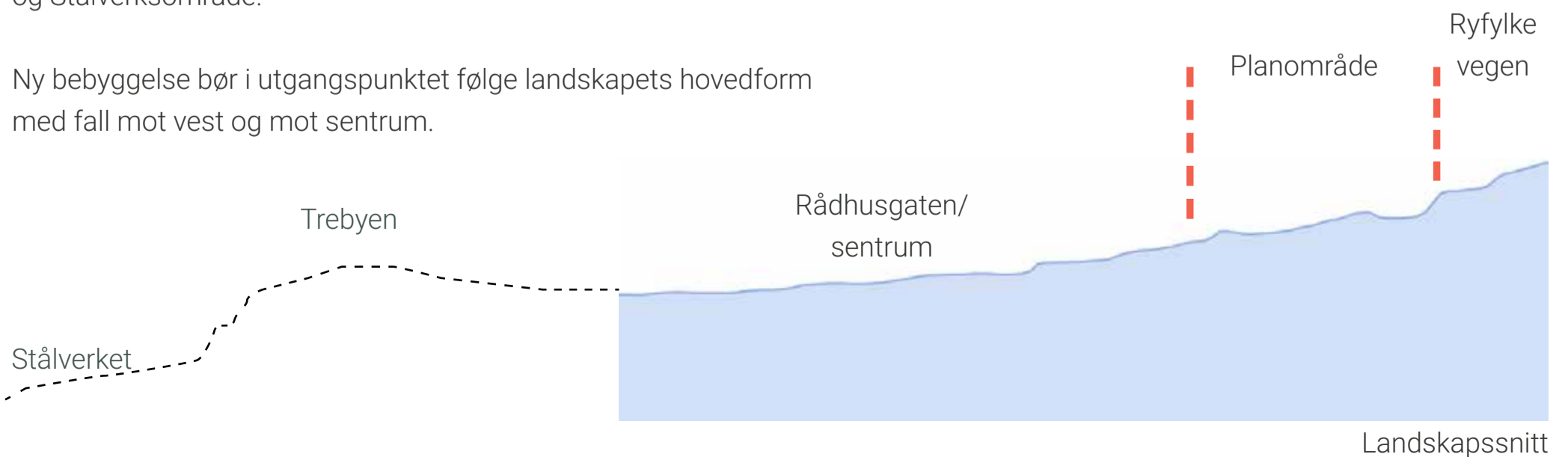
- Grøntområder
- Enebolig med hage
- Elv
- Fall
- Trær
- Aktsomhetsområde, kvikkleire
- Viktig lokalt landskapsrom



Topografisk kart (høydedata.no)

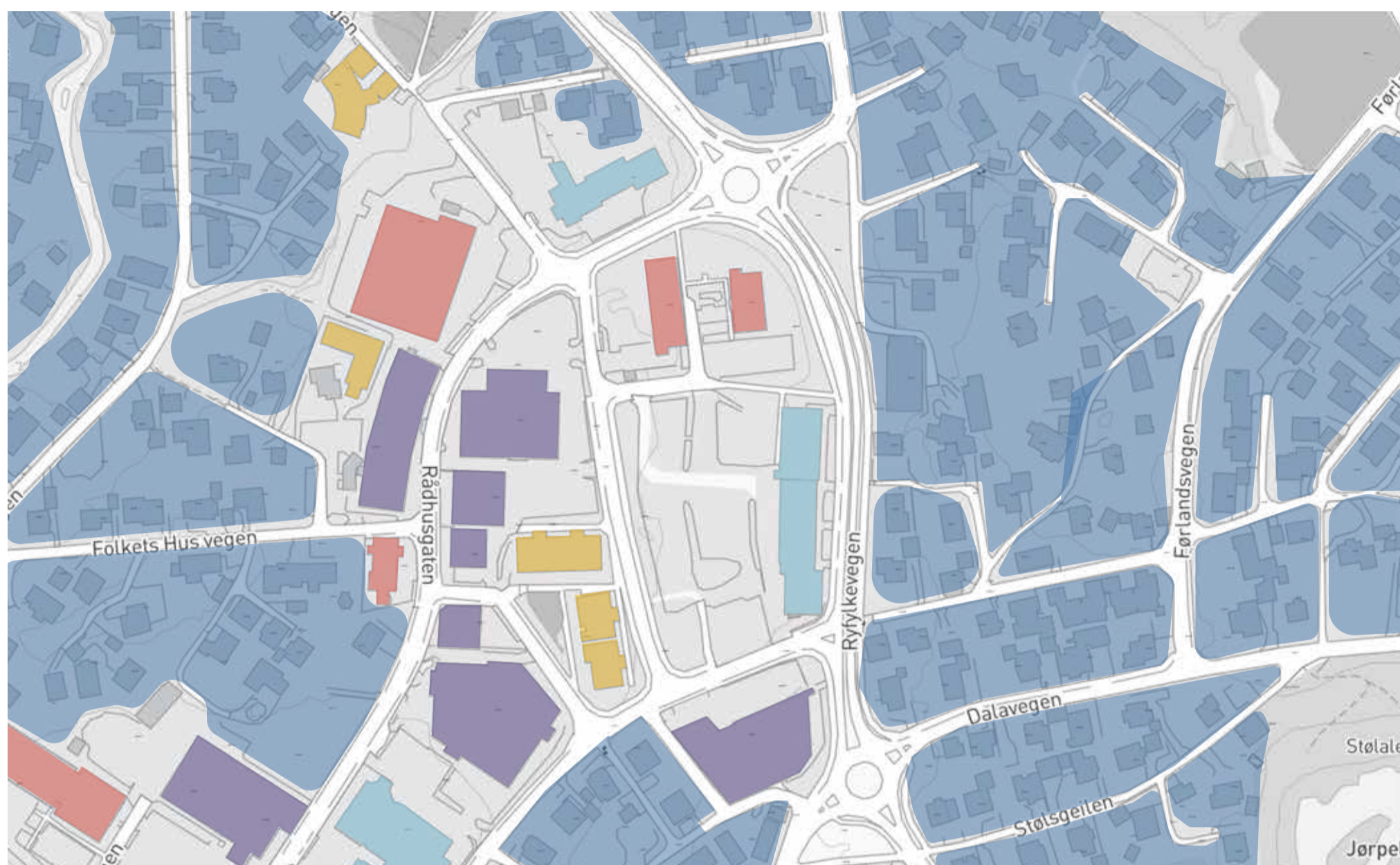
Jørpeland har en naturlig avgrensning med de omkringliggende fjellene som lager en skålform ned mot sentrum. Jørpeland åpner seg ut mot sørvest, mot fjorden og utsikten. Planområdet faller mot vest fra kote + 32 ved krysset Ryfylkevegen/Stålverksvegen, til +23 langs Oldeidevegen. Nedre del av planområdet er på nivå med Rådhusgaten og sentrum, før det faller videre mot Jørpelandsvågen og Stålverksområde.






Ny bebyggelse bør i utgangspunktet følge landskapets hovedform med fall mot vest og mot sentrum.



Landskapsnitt

BEBYGGELSE



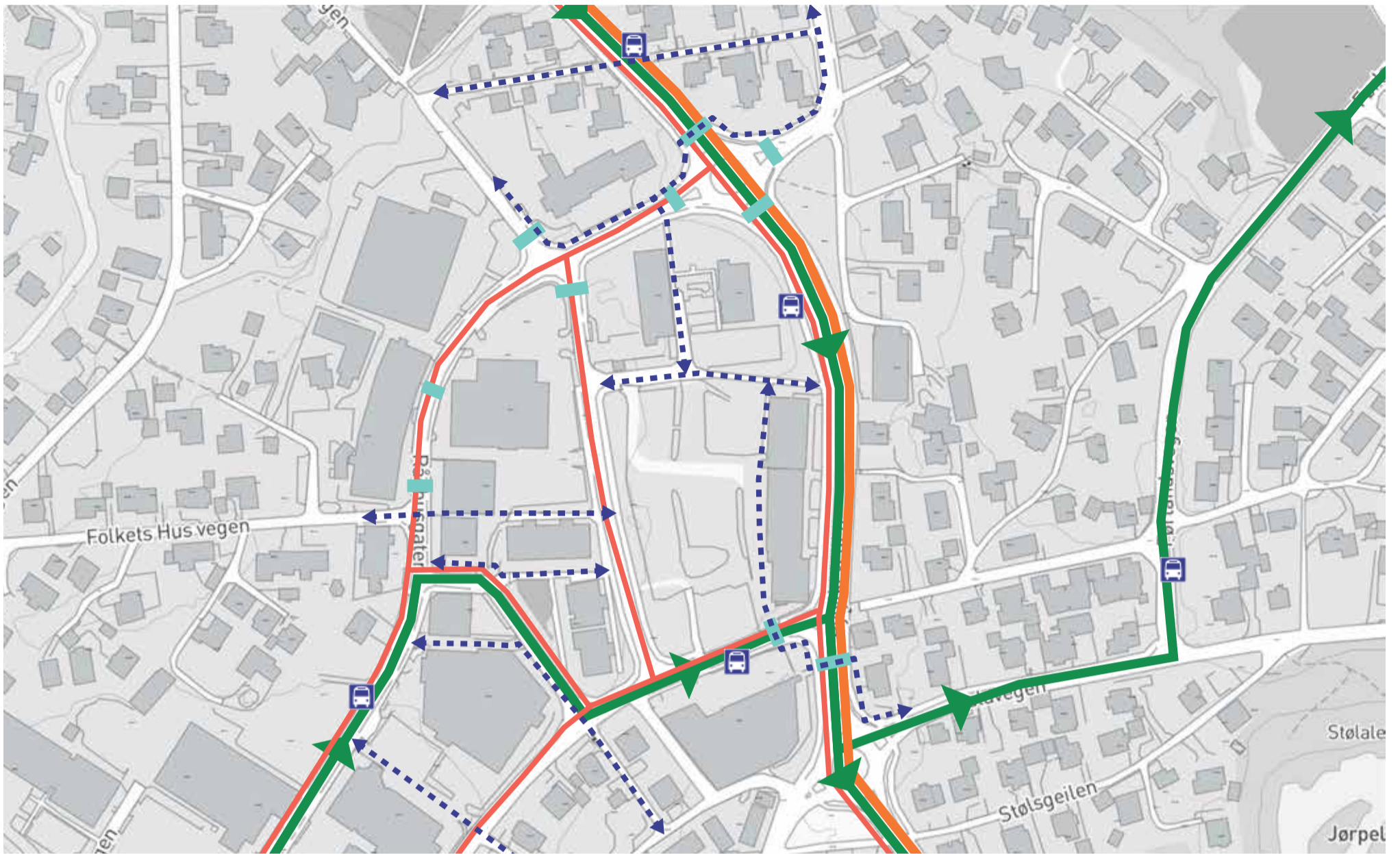
-  Eneboligbebyggelse
-  Næringsbebyggelse
-  Markante enkeltbygg/offentlige formål
-  Leilighetsbebyggelse
-  Kombinasjonsbygg forretning/bolig

Planområdet og nærliggende bygg er hovedsaklig næringsbebyggelse samt noe kombinasjonsbygg med bolig/forretning. Denne typen bebyggelse varierer fra 1 til 3 ½ etasje høy. Det ligger også noen enkeltbygg som inneholde offentlige tjenester, som Torghuset, Folkets Hus, Kulturhuset/Lysebygget og administrasjonsbygg til Strand Rådhus. Sistnevnte er 2-3 etasjer høyt.

I Stålverkssvingen ligger 3 nye leilighetsbygg på 4 ½-5 ½ etasjer.

I sonen utenfor det umiddelbare sentrum, og på andre siden av Ryfylkevegen er det hovedsaklig eneboligbebyggelse i 2 etasjer.

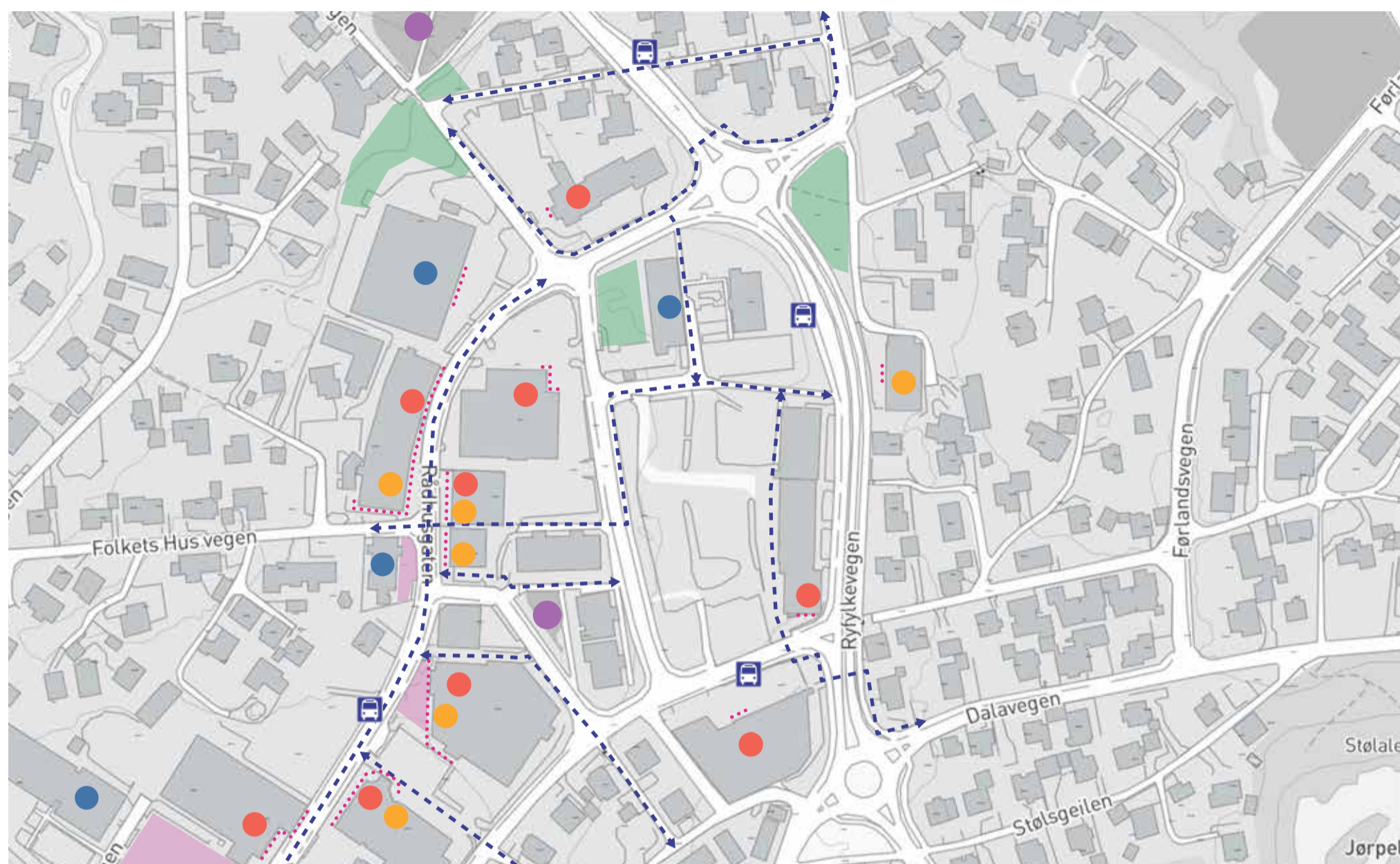
MOBILITET



- ↔️ Viktig gangforbindelse
- Sykkelnett
- Bussruter
- Hovedbilveger
- 🚌 Bussholdeplass
- Gangfelt

Sentrum av Jørpeland er i stor grad bilbasert, med kjørevei og p-plasser langs næringsbebyggelsen i Rådhusgata. Det er god bussforbindelse til sentrum og til planområdet med holdeplasser for buss mot sentrum plassert ved Strand Rådhus. Harfre er det potensielt gode koblinger gjennom planområdet og inn til Rådhusgaten. Flere av de viktige koblingene for myke trafikanter er lite definerte og består i å passere p.plasser og lukkede fasader, noe som ikke inviterer til å gå/sykle i sentrum. Planområdet har potensial til å knytte sentrum tettere på buss ved å forsterke og etablere bedre koblinger.

BYROM

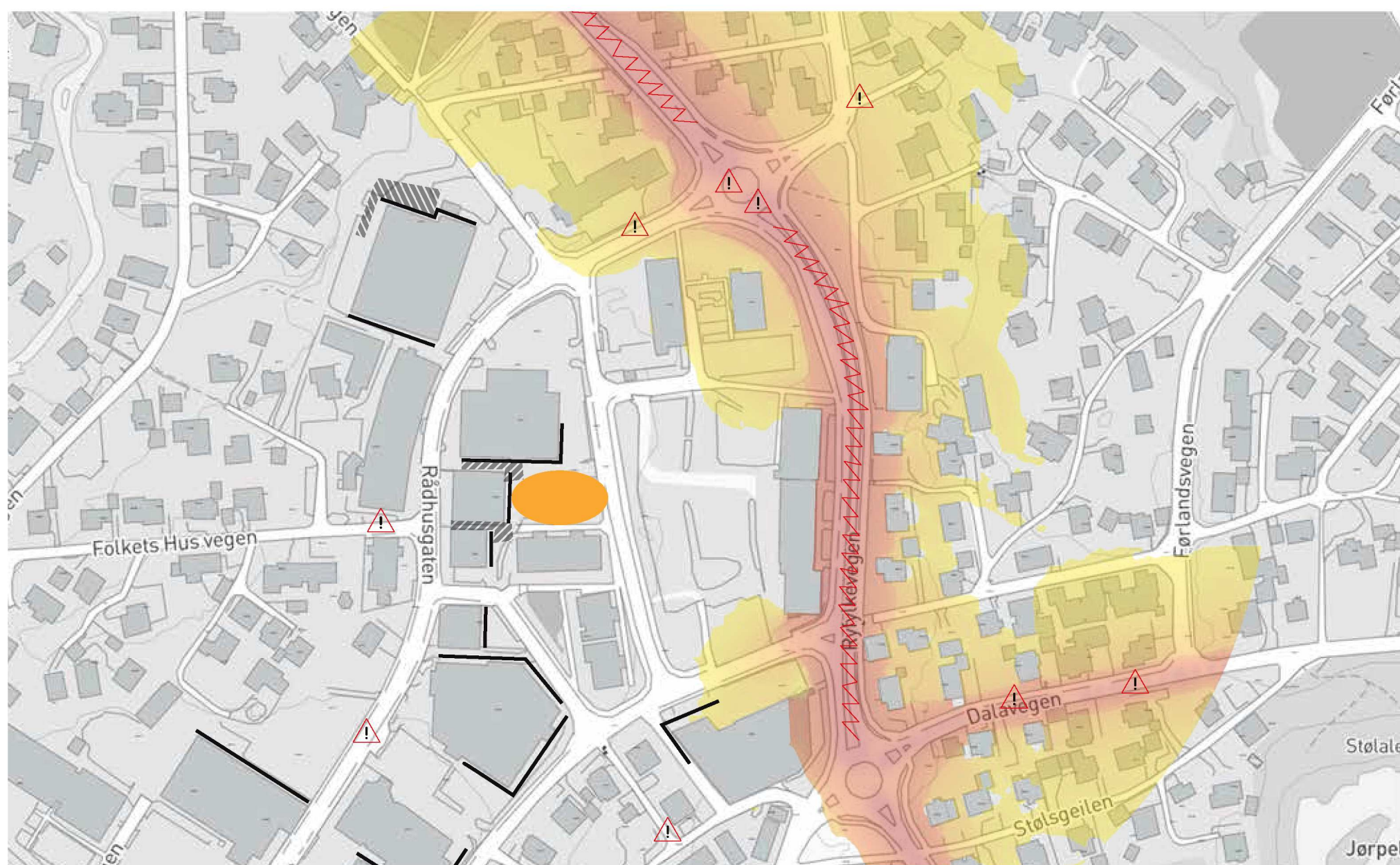








-  Parker og blågrønne byrom
-  Byrom
-  Viktig gangforbindelse
-  Aktive førsteetasjer

- Målpunkter:
-  lekeplass
-  offentlige tjenester/kultur
-  butikk
-  restaurant

Planområdet inneholder få målpunkter i dag. Det vil i fremtiden kunne bli et målpunkt for mange ulike brukere, både som arbeidsplass, bo-område, eller som forskjellig tjenesteyting som vil finnes i kvartalet. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til sentrum som inneholder flere målpunkter, som butikker, bevertning og kulturtilbud. Det er ingen definerte byrom i denne delen av sentrum, men det finnes lenger nede i Rådhusgaten, ved Folkets hus, ved Ryfylke Bakeri og ikke minst ved Torget. Sterkere og mer tydelige koblinger fra planområdet til Rådhusgaten, samt etablering av offentlig byrom eller grøntareal vil styrke både planområdet og sentrum i sin helhet.

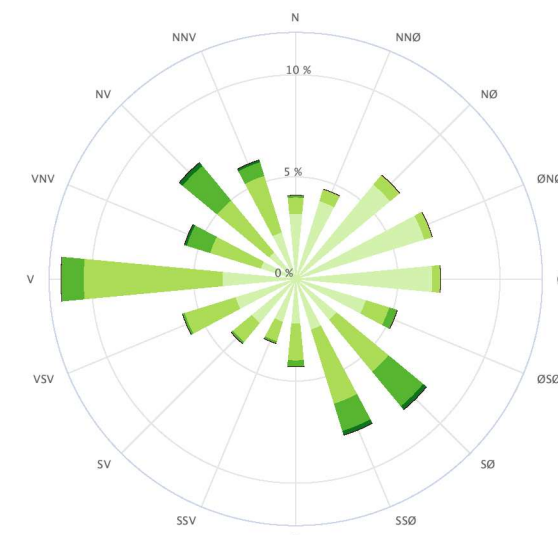
BYMILJØUTFORDRINGER



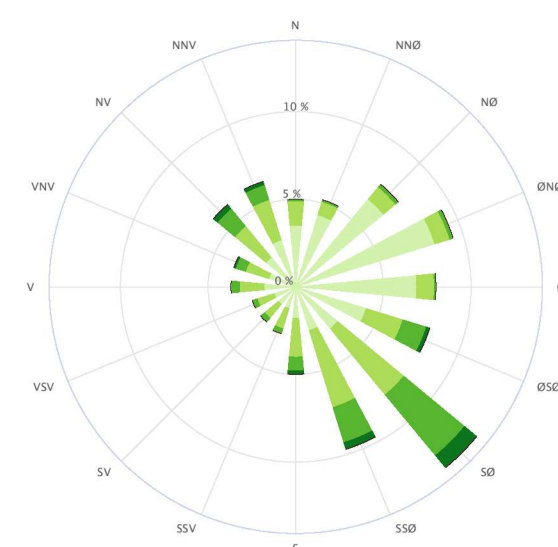
-  Utrygge rom
-  Fare for dårlig luftkvalitet/støy
-  Registrert trafikkulykke
-  Lukket fasade
-  Barriere for ferdsel
-  Potensiale for forbedring av bymiljø

Deler av planområdet, langs Ryfylkevegen ligger innenfor rød og gul støysone. Det er også ingen krysspunkter for gående langs planområdet, kun nord for og sør for planområdet. På denne måten kan Ryfylkevegen oppleves som en barriere mellom sentrum/planområdet og boligområdene på andre siden. Flere av byggene langs Rådhusgaten vender "baksiden mot planområdet og består av har lukkede fasader og p-plasser. Det kan gjøre det utrygt å bevege seg som myk trafikant gjennom et uoversiktlig område som er veldig bilbasert.

Planområdet er forholdsvis åpent og ligger muligvis noe vindutsatt i dag. Nye bygg og utearealer bør planlegges med hensyn til hovedvindretningene.



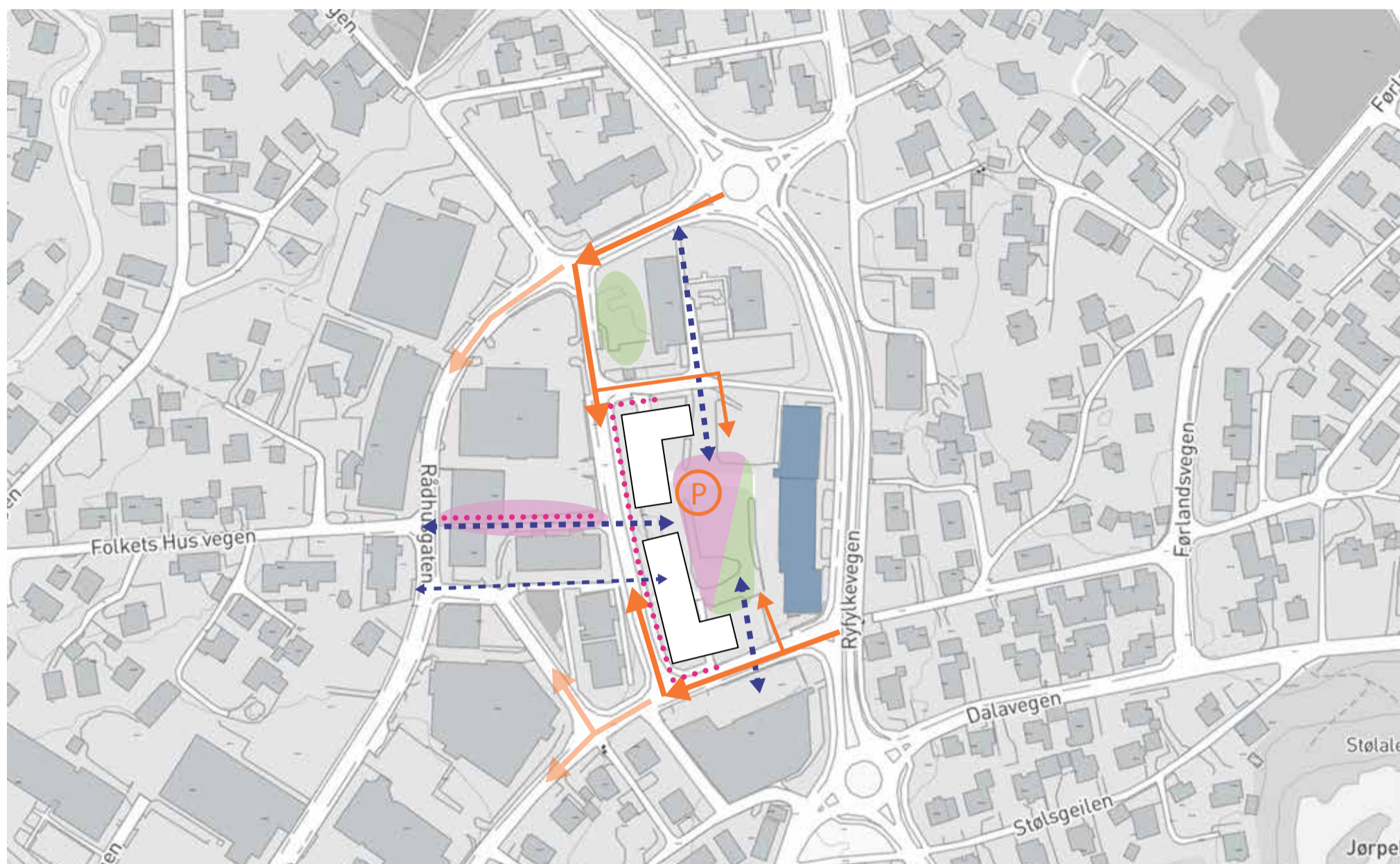
Vindrose, sommerhalvår



Vindrose, vinterhalvår

- | | |
|---|--|
|  Flau vind (0,3–1,5 m/s) |  Svak vind (1,5–3,3 m/s) |
|  Lett bris (3,3–5,4 m/s) |  Laber bris (5,4–7,9 m/s) |
|  Frisk bris (7,9–10,7 m/s) |  Liten kuling (10,7–13,8 m/s) |
|  Stiv kuling (13,8–17,1 m/s) |  Sterk kuling (17,1–20,7 m/s) |
|  Liten storm (20,7–24,4 m/s) |  Full storm (24,4–28,4 m/s) |
|  Sterk storm (28,4–32,6 m/s) |  Orkan (>=32,6 m/s) |

ANBEFALINGER



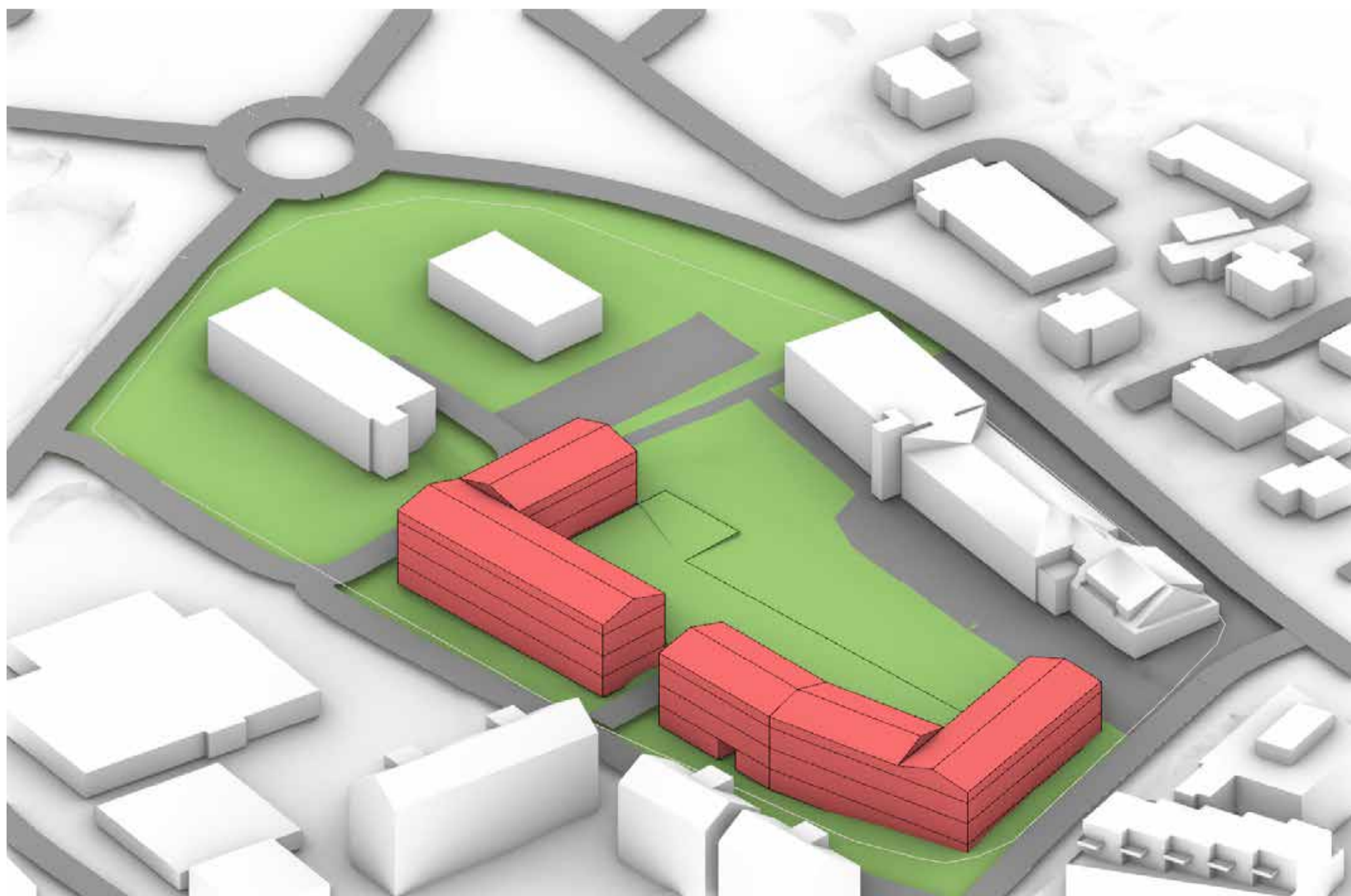
-  Bevaring / ombruk
-  Nybygg
-  Grønt byrom
-  Nytt byrom
-  Aktive fasader
-  Ny gangforbindelse
-  Offentlig parkering
-  Innfartsårer, bil

Ny bebyggelse bør ha begrensede fasadelengder og deles opp for å forsterke eksisterende bebyggelsestruktur. Dette vil også kunne definere bedre adkomstpunkter og koblinger for myke trafikanter mellom planområdet og Rådhusgaten. Ny bebyggelse bør også åpne opp mot Strand rådhus for å ivareta koblinger og muliggjøre sambruk mellom eksisterende administrasjonsbygg og nye bygg. Sammen med rehabilitering av Stålverksvegen 1 kan eksisterende og ny bebyggelse lage en tydelig kvartalsstruktur med et solfylt gårdsrom skjermet fra trafikkstøy og vind. Kobling fra planområdet mot Folkets hus og Rådhusgaten har potensiale til å åpne bebyggeslen mot sentrum og etablere en ny gate med aktive fasader mellom Rådhusgaten og Oldeidevegen.

Plangrepet må sikre adkomst til parkering for eksisterende boliger. Adkomst kan plasseres som nå i Stålverkvegen, evt. fra Oldeidevegen eller som en forlængelse av adkomstveien til Strand Rådhus. Etablering av offentlige p-plasser i anlegg sammen med en sterkere forbindelse til Rådhusgaten kan være med å begrense biltrafikk i Rådhusgaten. Et offentlig p-anlegg bør ha tilgang uavhengig av bebyggelsen og dens åpningstider, og heller ha tilgang via et byrom/gårdsrom sentralt på tomten.

FORELØPIG SKISSERT UTOMHUSPLAN OG VOLUM

Utomhusplan med skygger tilsvarende 21. mars kl 15:00
Utomhusplan er foreløpig og viser en mulig utvikling av tomten.
Planarbeidet vil utrede flere alternativer, høyder, utnyttelse adkomster etc.
Det vil medføre endringer til endelig planforslag.



UTOMHUSPLAN 1:500



