

Strand kommune

Deres ref.:

Vår ref.:

52207103

Dato:

2025-10-24

► Dispensasjonssøknad Stålverksveien 89, gnr 49 bnr 703 .

På vegne av tiltakshaver, MT Eiendom AS søkes det om dispensasjon fra Områdeplan for Jørpeland – plan 201210.

Det vises til referat fra møte som ble avholdt i Strand rådhus 3.7.2025 hvor det fremkommer krav til dokumentasjon som skal følge dispensasjonssøknaden.

IKM Aquamarine er i dag leietager i industrihallen i Stålverksveien 89. Det er behov for utvidelse og modernisering av virksomheten for å beholde arbeidsplassene på Stålverkstomten. Med den planlagte utvidelsen og oppgraderingen vil ansatte få moderne industri- og kontorlokaler som legger til rette for samarbeid, kreativitet og trivsel, samtidig som IKM Aquamarine vil møte forventningene til fremtidens arbeidsstyrke angående fasiliteter. Et nytt verksted vil samle den mekaniske disiplinen og inkludere fasiliteter for moderne vask, sandblåsing og trykktesting. I tillegg planlegges flytting og samlokalisering av varmebehandlingsanlegget fra P1 Stålverket, samt flytting og samlokalisering av lagerfunksjonen til det gamle mekaniske verkstedet. Nybygget vil føre til reduksjon av støynivåer ved de nærmeste boliger. Disse tiltakene vil styrke IKM Aquamarines samlede produksjonskapasitet og effektivitet.

Gjeldende planer

Områderegulering av Jørpeland sentrum, plan 1130201210. Aktuelt område ligger innenfor arealformål Industri.

Kulturminneregistrering Stålverk Jørpeland, fra 2023. Kulturminneregistreringen svarer ut krav i områdeplanens §9 og alle bygg på stålverkstomten er grundig registrert og gitt en verdivurdering i fem kategorier.

Mulighetsstudie Vågen-Grøtnes fra 2024 (ref sak i kommunestyret sak 052/24). I vedtakets pkt 2 gjøres det tydelig at: Arealstrategien skal være førende for videre plan- og byggesaksarbeid i området.

Dagens virksomhet og situasjon

IKM Aqua Marine (IKM AM) er i dag leietager av verkstedhall med tilhørende kontorer i Stålverksveien 89, gnr 49/bnr 723. IKM AM er en teknologibedrift som leverer utstyr og servicetjenester til olje- og gassindustrien på norsk sokkel. Virksomheten startet i 1981 på Stavanger Staal, og gjennom årene er

bedriften utviklet til en kompetansebedrift med spesialisering innen design, beregninger, produksjon, re-sertifisering, reparasjon og vedlikehold.

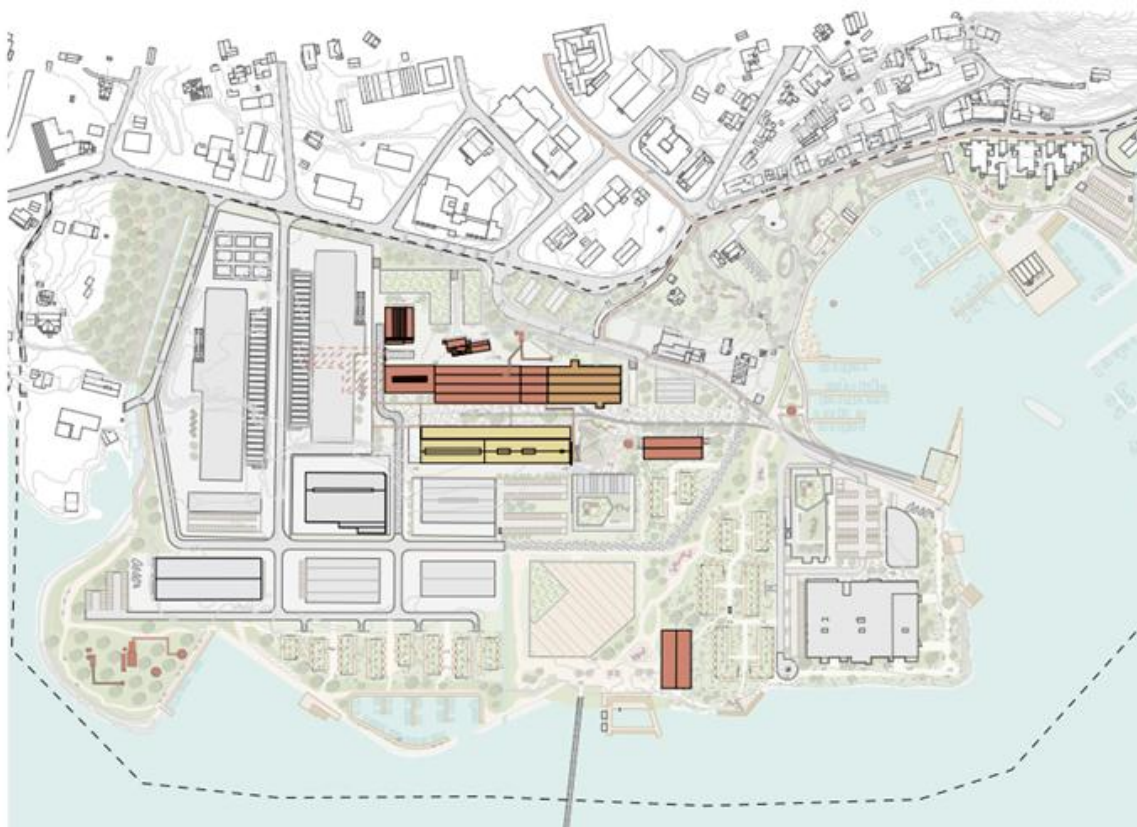
Det er i dag 45 ansatte, hvorav 3 har læreplasser innen industrifag.

Parkering: På sørsiden og vestsiden av Stålverksveien 89 er det i dag ca 35 parkeringsplasser tilgjengelig for ansatte og *besøkende*.

Varelevering: Det er daglige vareleveranser både fra leverandører og kunder. Leveransene varierer fra mindre budbiler til større lastebiler og semitrailere med uttrekksvogn. Enkelte leveranser krever forhåndsgodkjenning fra vegmyndigheter grunnet størrelse og vekt. All varelevering til/fra Stålverksveien 89, skjer på byggets vestside og sørside.

Planlagt utvidelse

Området der nybygget er tenkt plassert er i mulighetsstudien plassert innenfor /område F/K/I 2 (Forretning/kontor/industri) og litt inn i området N/T (Næring og tjenesteyting). I vedtaket fremkommer det også at arealstrategien skal være førende for videre plan- og byggesaksarbeid i området. I mulighetsstudien fremkommer det at «konstruksjonen til valseverket blir flyttet og etablert i parkområdet, som en paviljong.» Det vises til vedlagt situasjonsplan.



Illustrasjon over fra mulighetsstudien/kulturminner. Rød figur lengst sør, mot sjøen, viser ønsket plassering av ny paviljong der takkonstruksjoner fra valseverket (bygg 14.01 i kulturminneregistreringen) skal benyttes.

Den planlagte utvidelsen og oppgraderingen har som hovedformål å tilby moderne og tidsriktige fasiliteter som styrker arbeidsmiljøet og bedriftens attraktivitet ved rekruttering av høyt kvalifisert personell. Oppgraderte fasiliteter vil være et viktig virkemiddel i denne strategien, da de signaliserer satsing på kvalitet, innovasjon og fremtidig vekst. Det etableres moderne verksted med sandblåsing, vask og trykktesting. Disse aktivitetene vil etableres i nybygget der det blir støydempende tiltak som isolerte rom og effektive avtrekkssystemer. Varmebehandlingsanlegget vil også flyttes fra et eldre bygg øst på stålverkstomten til nytt verksted. Det vil gi en redusert støyprofil gjennom moderne bygg og moderne brokraner. Dette omtales også i vedlagt støyrapport.

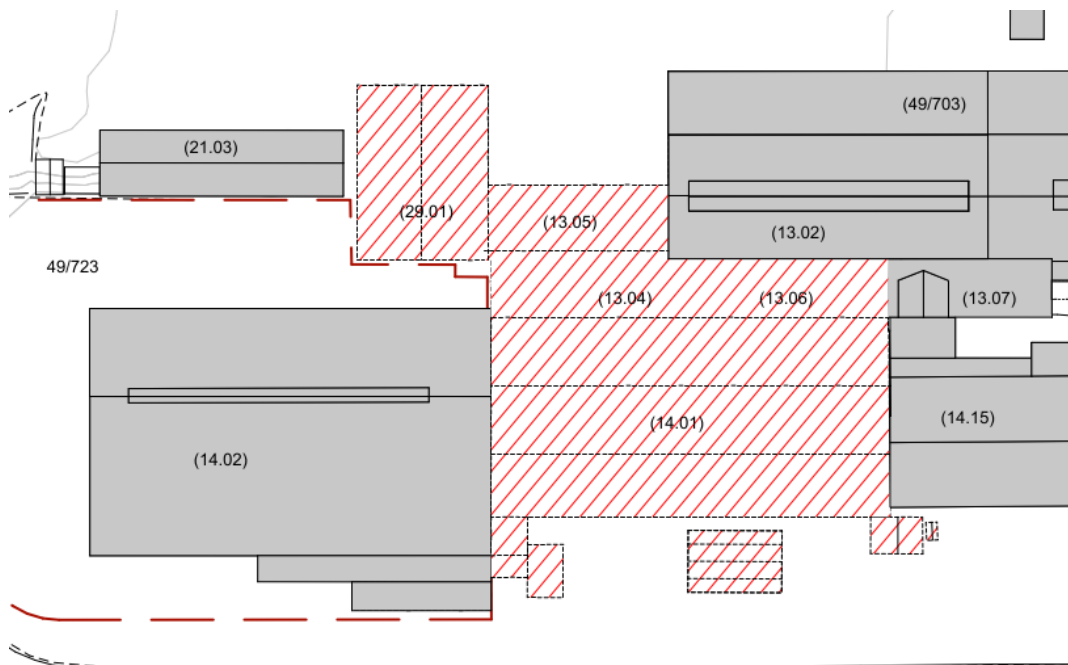
Etter utvidelsen forventes en moderat økning i bemanningen, med en estimert total på rundt 50 ansatte, avhengig av fremtidige behov og vekst.

Parkering: Etter den planlagte utvidelsen planlegges det ikke for økning av parkeringskapasiteten. Dagens parkeringsløsning beholdes. Det søkes ikke om dispensasjon fra parkeringskravet. Dette er redegjort for i mobilitetsplanen, der også aktuelle tiltak er beskrevet.

Varelevering: Etter utvidelsen forventes økt effektivitet og bedre logistikkflyt, med tilrettelegging for trygg og smidig håndtering av større kjøretøy. Det planlegges for bedret adkomst og manøvreringsareal for tungtransport, samt optimalisering av leveringssoner for å støtte hyppige turproduksjoner og sikre god flyt i varelogistikken.

Konsekvenser for eksisterende bygg

For å realiser nybygget vil følgende bygg rives:



Utklipp situasjonsplan/riveplan

Dette redegjøres det grundigere for i kapittel under, der de aktuelle bygg blir omtalt og vurdert opp mot klassifikasjon og verdi i kulturminneregistreringen.

Aktuelle bestemmelser i områdeplanen

Stålverksvegen 89 inngår i Områderegulering for Jørpeland sentrum plan 1130-201210 vedtatt 24.02.21. Områdeplanen fastsetter følgende rammer som vurderes som ekstra relevant i denne saken, og aktuelle punkt er redegjort for under, ref møtereferat fra 3.7.2025.

1. *§3 – Plankrav – Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for aktuelle området.*

Begrunnelse; tiltaket omfatter fornyelse og forbedring av industri som finnes i området i dag. Formål i områdeplanen er industri og utvidelsen av virksomheten endrer ikke på dette. Aktuelle utredninger er vedlagt; støyrapport, mobilitetsplan, ROS-analyse og notat Geoteknikk.

Konklusjon; Det søkes om dispensasjon fra §3 – Plankrav, i bestemmelsene.

Kompenserende tiltak er gjennomført ved at det er utarbeidet støyrapport, mobilitetsplan, ROS-analyse og notat Geoteknikk.

2. *§3.1 forts. – mobilitetsvurdering*

Krav til mobilitetsvurdering; Det er utarbeidet en mobilitetsplan for tiltaket som følger som vedlegg. Mobilitetsplanen redegjør for dagens parkeringsløsning og hvilke tiltak som forventes iverksatt for at parkeringskapasiteten ikke økes ved den planlagte utvidelsen.

3. *§4.1 Behov for grunnundersøkelser og tiltak*

Det er utarbeidet en vurdering av grunnforholdene. Dokumenter følger som vedlegg.

4. *§4.2 og 5.16 Tiltaksplan for oppfølging av støy i anleggs og i driftsfasen*

Det er utarbeidet støyvurdering for tiltaket. Rapporten *Vurdering av støy i driftsfasen* er veldagt.

5. *§4.2 Utarbeidelse av ROS-analyse*

Det er utarbeidet ROS-analyse for tiltaket. Rapporten *Risiko- og sårbarhetsanalyse, Utvidelse IKM Aquamarine AS*, er vedlagt.

6. *§4.3 Rekkefølgekrav*

Rekkefølgekravene blir ivaretatt i egen utbyggingsavtale og gjeldende satser.

7. *§5.5 Flomsikker kote*

Nybygget er planlagt å ligge ca 20cm høyere enn dagens hall, Stålverksveien 89. Nytt gulv legges på kt 3,0 som er flomsikker kotehøyde.

8. *§9 Bestemmelser til industriformål*

a. Parkering

Parkering skal løses innenfor formål i lukkede parkeringsanlegg, i p-hus eller i p-kjeller, fortrinnsvis under bakkeplan. Det planlegges ikke for endringer i kapasitet eller plassering av parkeringsplasser. Derfor er det heller ikke nødvendig med dispensasjon fra parkeringskravet. Dette er det redegjort for i vedlagt mobilitetsplan.

b. Arkitektur ut mot o_V3

Alle fasader på bakkeplan (1. etasje), innenfor sentrumsformål og kombinerte formål, skal ut mot o_V3, o_V4, o_V5 og o_V6 ha en åpen karakter, og gjøre gateløpet attraktivt å bevege seg i.

Vurdering; Nybygget er planlagt med industriell karakter og solide materialer som er tilpasset byggets bruk som industribygg og områdets karakter. Tilbygget vil tilpasses eksisterende bygg og topografi og gi et ryddigere inntrykk enn dagens situasjon. Bygget plasseres ca 20m fra veien og gir en åpen karakter mot gateløpet. Arkitektonisk løsning har fokus på funksjonalitet og vil med et smalere kontoretasje på plan 3 ha en volumoppbygging som gir et mindre og lysere volum i øverste etasje. Fasader og arkitektur vurderes som godt løst. Det vises til vedlagt snitt, fasader og illustrasjoner som også viser nytt bygg innplassert i dagens bygningsmasse. Endelige løsninger og materialbruk vil fremkomme ved rammesøknad.

c. Byggehøyder

Maks byggehøyde skal ikke overstige gjennomsnittlig byggehøyde for eksisterende bygg i feltet.

Maks byggehøyde fremkommer av vedlagt snitt, fasadetegninger og illustrasjoner. Nybygget er godt tilpasset eksisterende omgivelser. Det vises til vedlagte fasadetegninger, snitt og illustrasjoner.

d. Kulturminneregistreringer

Ved rivning av eksisterende virksomhet skal det foretas en kulturminneregistrering av delfeltet. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, bygningskonstruksjoner og andre deler av bygningsmiljøet, skal alle inngrep som medfører utskiftning av materialer på forhånd forelegges kommunen til behandling.

Kulturminneregistreringen er gjennomført og nybyggets plassering og størrelse viser at nybygget ikke strider mot intensjonene i kulturminneregistreringen og mulighetsstudien Vågen-Grøtnes. Vedlagt situasjonsplan viser ny løsning og plan for planlagt omfang av bygg som skal rives, som både ivaretar behov for riggplass og sikrer nødvendig og ryddig avgrensning mellom nytt og gammelt på kort og lengre sikt.

Planlagt nybygg legges i forlengelsen av Stålverksveien 89, og sør for det gamle valseverket som beholdes. Med henvisning til kulturminneregistreringen vil følgende bygg måtte rives for å gjennomføre utvidelsen: 13.04, 13.05, 13.06, 14.01 og 29.01. I tillegg skal brakker på sørsiden av 14.01 rives (se utklipp fra situasjonsplan/riveplan, s.4).

I kulturminneregistreringen er det gitt en verdivurdering pr bygg i 5 nivåer; *Ubetydelig verdi, Noe verdi, Middels verdi, Stor verdi, Svært stor verdi.*

Bygning 13.04 Traforom, bygning 13.05 emnehall og bygning 13.06 ringvalseverk er alle klassifisert med *ubetydelig verdi*.

Vurdering:

Disse tre bygg representerer utvidelse fra 1990-tallet med nye tak /vegger som fyller areal mellom valseverket og hammerverket. Avmerket rødt areal viser plasseringen av 13.04, 13.05 og 13.06. Altså er byggene av nyere dato og representerer ikke viktige bygg i seg selv eller i sammenhengen med øvrige bygg.

Bygning 29.01 Emneadjustasje. Bygget er klassifisert med *ubetydelig verdi*.

Vurdering: Bygget er karakterisert ved at det i seg selv ikke representerer en unik kulturhistorisk kvalitet.

Bygget er oppført i 1951. 1.etg. er et betongbygg med søylerekke i midten og 2.etg. er oppført med stålkonstruksjon med infill i ½-steins mur og pusset treullisolasjon innvendig. Takkonstruksjoner i stål teknet med bølgeblekk og nedhengt himling med Glava isolasjon over. Bygget karakteriseres med *liten autentisitet*, ved at det er overbygget og ombygget i flere omganger. Bygget ønskes revet for å gi bedre adkomstforhold til nybyggets nord-vestre port.

Bygning 14.01 Valseverk gammel. Bygget er klassifisert med *stor verdi*.

Bygget er oppført i 1919. Bygget er i kulturminneregistreringen beskrevet slik i sammendraget;

Byggets store verdi ligger i den godt bevarte filigrane stålkonstruksjonen i taket til det gamle valseverket og som primært element for volumrekke tre. Bygningen bør bevares selv om det opprinnelige ytre skallet ikke lenger eksisterer.



1919 foto innvendig Strand historielags samling

Autentisitet er beskrevet slik:

utvendig: fullstendig innebygget med tilbygg, store deler av gavlene og fasadene er revet eller erstattet med isolerte sandwichelementer med ny vindus- og dørsetting

innvendig: takstolene er godt bevart

Opprinnelige fasader er revet og erstattet av isolerte sandwichelementer med nye vinduer og dører og har ingen verdi i dag.

Det er lagt nytt tak, ny takteking, trolig isolert.



Foto 2025

Vurdering:

Byggets kulturhistoriske kvalitet er knyttet til takkonstruksjone. Et nybygg på dette stedet vil gi eksisterende industriarbeidsplass den utvidelse som er nødvendig for å ha denne produksjonen på Jørpeland. Nybygget vil i plassering og struktur legges til rad tre av industribygg og vitalisere denne delen av stålverkstomten med aktivitet. Ved riving av hallen vil takkonstruksjoner tas vare på. Dette samsvar med

mulighetsstudien der det fremkommer at *konstruksjonen til valseverket blir flyttet og etablert i parkområdet, som en paviljong. (se s.2).*

Kompenserende tiltak: Mt Eiendom vil demontere dragere/ takstoler tilhørende valseverket hele og lagre disse i en hall stålverksområde. Lagring av dragere blir gjort på en slik måte at de ikke tar ytterligere skade og kan gjenbrukes.

Oppsummering

Det søkes om dispensasjons fra områdeplanens bestemmelser:

§3 Plankrav – «Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for aktuelle området»

Norconsult Norge AS

Solbjørg Sandve
Avdelingsleder Plan-Arkitektur-Landskap