

Del 1

Overordnede analyser og vurderinger av endring av arealformål for KBA3 til sentrumsformål (Skallstøperiområdet)

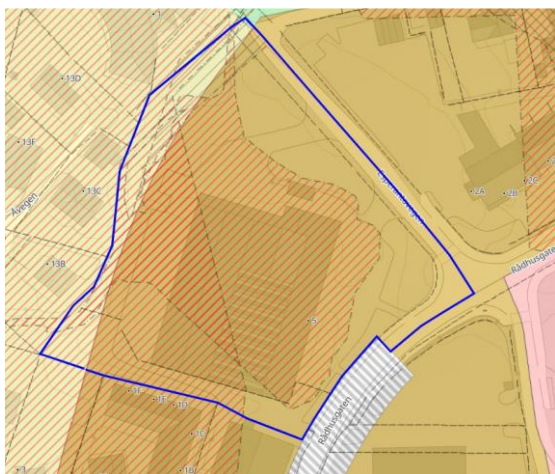
Meklingsresultat

Dette dokumentet er skrevet basert på meklingsresultatet på kommuneplanens arealdel vedr. lokalisering av handel. Meklingsresultatet ble slik:

«Innsigelsen er løst med forutsetning om enighet ved tilleggshøring av kommuneplanen. Strand kommune og Rogaland fylkeskommune er enige om at setning i bestemmelsene om at lokalisering av handel kun er tillatt i sentrumsformål tas inn igjen, dvs. "Detaljhandel kan kun lokaliseres innenfor områder avsatt til sentrumsformål». Kommunen kan justere sentrumsformålet i forbindelse med tilleggshøring. Følgende justeringer skal gjøres:

For å kompensere for utvidelse av sentrumsformål til delfelt KBA3, som er ca. 17 dekar, skal følgende områder endres til annet formål:

Torghustomta (ny brann- og redningsstasjon), gnr/bnr 48/403 og 48/197, ca. 8 dekar (endre formål til offentlig/privat tjenesteyting). Etterskrift: eiendom med gnr/bnr 48/197 ble foreslått omdisponert etter mekling. Rogaland fylkeskommune og Strand kommune er enige om dette tillegget til protokollen.



Figur Illustrasjon som viser omdisponering av areal ved Torghustomta, inkl. gnr/bnr 48/403 og 48/197.

Marceliuspromenaden, gnr/bnr 49/23, ca. 3 dekar (endre formål til friområde).

Boligeiendom, gnr/bnr 49/700, ca. 1,2 dekar (endre formål til bolig).

Ytterligere 6 dekar skal endres i arbeidet med områderegulering for Jørpeland sentrum.

Gjennom meklingen er Strand kommune og Rogaland fylkeskommune kommet til enighet om at utredningsbehovet for endring av sentrumsformål i kommuneplanen kan avgrenses og skal belyses gjennom overordnede analyser og vurderinger. Bakgrunnen for dette er at endringen ikke fører til vesentlige endringer for sentrum. I forbindelse med endring av arealformålet for KBA3 til

sentrums-formål vil kommunen redusere om lag 11 dekar med sentrumsformål andre steder i Jørpeland sentrum, som beskrevet ovenfor. Kommunen vil følge dette opp videre gjennom revisjon av område-planen for Jørpeland sentrum, hvor det legges opp til en ytterligere reduksjon av sentrumsformål på minimum 6 dekar som nevnt ovenfor. Eventuelle vurderinger knyttet til dimensjonering av bruks-areal og fordeling mellom ulike byggeformål innenfor sentrumsformål (tidligere KBA3) forutsettes gjennomført i forbindelse med fremtidig reguleringsplan for området».

Arealstrategi Vågen-Grøtnes.

Kommunen har parallelt med arbeidet med kommuneplanens arealdel utarbeidet en mulighetsstudie for området/strekningen Vågen-Grøtnes. Som en del av arbeidet er det blitt utarbeidet en arealstrategi for området hvor målet er å bidra til å forsterke Jørpeland's identitet og attraktivitet som bosted, arbeidsplass og turistmål. Sentrumsformål i området KBA3 er i tråd med arealstrategiens formål for området (bolig, forretning og kontor) og derav i tråd med kommunens overordnede mål med utviklingen av området. Endringen er også i tråd med kommunens mål om å styrke kommunesenteret og samle sentrumsfunksjoner innenfor sentrumsstrukturen.

Endringen legger til rette for etablering av mer handel og andre sentrumsfunksjoner i et område hvor det er etablert handel i dag. Endringen representerer en naturlig videreutvikling av sentrum. Et mer variert tilbud av sentrumsfunksjoner forventes å kunne øke aktiviteten i sentrum og styrke sentrum som handels-, service- og møtested. Eventuelle dimensjonering av bruksareal til de ulike byggeformål forutsettes vurdert ved fremtidig reguleringsplan for området.

Virkning for sentrumsutvikling og arealstruktur

Endringen vurderes ikke å medføre en uheldig fragmentering av tettstedsstrukturen eller svekke sentrum, men kan tvert imot bidra til å konsolidere sentrum som kommunens viktigste handels- og tjenesteområde. Dette styrkes av at kommunen i forbindelse med endring av arealformålet for KBA3 til sentrumsformål i KPA har redusert vel 11 dekar med sentrumsformål annet sted i Jørpeland sentrum, og vil følge dette opp videre i revisjon av områdeplanen for Jørpeland sentrum med å redusere sentrumsformål med minimum ytterligere 6 dekar. Endring av arealformål for KBA3 til sentrumsformål vil slik sett ikke åpne for mer sentrumsformål i Jørpeland sentrum, men vil gi en mer hensiktsmessig plassering av sentrumsformål internt i sentrum i tråd med kommunens mål for utvikling av sentrum.

Kartlegging viser at Jørpeland sentrum fortsatt har et betydelig areal med sentrumsformål. Reduksjonen av sentrumsformål med om lag 11 dekar på 48/403, 48/197, 49/23 og 49/700 vurderes ikke å svekke muligheten for å videreutvikle Jørpeland som handelssenter eller å styrke prioriterte byrom, som eksempelvis Rådhusgaten, som attraktive møteplasser.

Tilgjengelighet og mobilitet

Gjennom arealstrategien har kommunen også sett på forbindelseslinjer for gående/syklende og kjørende innad i området Vågen-Grøtnes, men også videre mot resten av sentrum. Området har en sentral lokalisering i Vågen med god tilgjengelighet fra eksisterende vegnett og gang- og sykkelforbindelser. Det er kort avstand til øvrige sentrumsfunksjoner, og området har tilfredsstillende tilgjengelighet med kollektivtransport. Lokaliseringen gjør det mulig å nå

området med ulike transportformer og er i tråd med prinsippene om samordnet areal- og transportplanlegging.

Endringen legger til rette for at handel kan kombineres med andre sentrumsfunksjoner og bidrar til å styrke eksisterende transport- og mobilitetsmønstre. Endringen kan medføre noe økt trafikk til området. På kommuneplannivå vurderes dette ikke å innebære vesentlige negative konsekvenser for transportsystemet. Eventuelle behov for tiltak knyttet til adkomst, parkering, trafiksikkerhet og intern trafikkavvikling forutsettes vurdert ved fremtidig reguleringsplan for området senest innen siste plannivå..

Vurdering av risiko- og sårbarhetsforhold

ROS for området i sin helhet vurderes ut ifra sikkerhetsklasse S3/F3.

Iht. plan- og bygningslovens § 28-1 skal grunn bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlige ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Relevante temaer for vurdering av risiko- og sårbarhetsforhold for området er hentet ifra ROS-sjekkliste fra Statsforvalteren i Rogaland for reguleringsplanlegging.

Skred/ras/ustabil grunn

Området er innenfor aktsomhetskart for kvikkleire. Det foreligger ikke fare for steinsprang, snøskred eller jord- og flomskred i området. Kvikkleire og grunnforhold er forhold som må senest innen siste plannivå.

Ekstremvær

En mindre del av strandsonen er utsatt for oversvømmelse fra fjorden, blant annet grunnet stormflo, vind- og bølgepåvirkning og havnivåstigning. Vind fra sørøst er fremherskende vindretning (met.no). Risiko knyttet til ekstremvær som vind, flom, stormflo, bølgepåvirkning og styrtregn (overvann) er forhold som kan håndteres gjennom lokale tilpasninger og kan avklares mer konkret gjennom fremtidig detaljregulering. I tillegg må videre utbygging i forhold til havnivåstigning avklares. Det er gjort flomtiltak innenfor området. Det må avklares om disse tiltakene er tilstrekkelig eller om det må utføres ytterligere flomtiltak i forbindelse med reguleringsplan for området, senest innen siste plannivå. Overvannshåndtering ivaretas også på lavere plannivå enn KPA.

Beredskap og ulykkesrisiko

Området grenser til regulert næringsområde i nord/nordvest. Stålverket er nedlagt og ny næringsvirksomhet vil etableres i området. Deler av stålverksområdet er allerede tatt i bruk til ny næringsvirksomhet. Det er ikke knyttet begrensninger til hvilke sentrumsformål som kan etableres innenfor området på kommuneplannivå. Forhold knyttet til forretning, boligbebyggelse og andre sentrumsrelaterte formål tilgrenset tidligere stålverksområde må avklares i forhold til eksplosjonsfare, støv, støv, ulykkesrisiko, mm. gjennom fremtidig detaljregulering av området, og/eller områdereguleringsplan for Jørpeland sentrum. Virksomheter i drift i området i dag utgjør ingen fare for liv og helse for tilgrensende område. Fremtidige etableringer må forholde seg til tilgrensende sentrumsformål/boligområder. Usikkerheten i forhold til beredskap- og ulykkesrisiko for sentrumsformål på Skallstøperiet ligger i hva gjeldende plan åpner opp for av næringsvirksomhet innenfor dagens regulering på Stålverksområdet. Dette gjelder virksomheter med fare for brann og eksplosjon eller virksomheter med fare for kjemikalieutslipp eller annen

akutt forurensning, herunder støy, støv og lukt. Disse forholdene må avklares i revidert områderegulering for Jørpeland sentrum/fremtidige reguleringer for området.

Trafikk

Området inngår i justert sentrumsformål. Universell tilkomst og andre trafikale forhold til de øvrige sentrumsarealene må avklares i ny områdeplan for Jørpeland sentrum.

Myke trafikanter

Det er regulert fortau langs Stålverksvegen i gjeldende områderegulering fra 2016. Ved ny regulering må myke trafikanter sikres i plan. Eneste adkomst til Jørpelandsholmen for myke trafikanter gjennom Skallstøperiområdet.

Ulykkespunkt

Ingen eller få registreringer i området (vegkart.atlas.vegvesen.no).

Radon

Strand kommune utgjør en potensiell risiko når det gjelder radongass i grunnen. Området er klassifisert som høyt aktsomhetsnivå for radon, og forebyggende tiltak vil bli vurdert i byggesaksprosessen.

Tidligere bruk

Området ligger på fyllmasser for tidligere industrivirksomhet. Det må avklares om området er påvirket/forurensset av tidligere industrivirksomhet. Miljøkartlegging kan gjøres samtidig med grunnundersøkelser for grunnstabilitet.

Brann og redning

Her er det krav til slokkevanndekning. I utgangspunktet er det tilstrekkelig med slokkevann for fremtidig utbygging, men mulig plasseringen på brannkummer/brannhydranter må flyttes. Slokkevannsdekning i området må utredes nærmere ved detaljregulering.

Lik utrykningstid når ny brann- og redningsstasjon er etablert.

Farlig gods

Det forekommer transport av farlig gods til østre del av området til tankanlegg ved kai. Avstand til tankanlegg og lossing av farlig gods i forhold til boliger og forretninger mm. må avklares på reguleringsplannivå.

Samlet vurdering

Kommunen vurderer at de samlede virkningene av å endre arealformålet til sentrumsformål er tilstrekkelig belyst gjennom de overordnede vurderingene av konsekvenser og risiko- og sårbarhetstema i dette dokumentet. Endringen er i samsvar med kommunens overordnede mål om sentrumsutvikling. Det er ikke behov for handelsanalyse. Stedsspesifikke forhold vil bli nærmere avklart gjennom fremtidig regulering av området.»

Del 2

Overordnede analyser og vurderinger av endring av arealformål fra sentrumsformål til offentlig/privat tjenesteyting på Torghustomta (ny brann- og redningsstasjon)

Resultatet av meklingen vedr. lokalisering av handel medførte endring av arealformål på gnr./bnr. 48/403 og 48/197, ca. 8 dekar, fra sentrumsformål til offentlig/privat tjenesteyting.

Meklingsresultatet er gjengitt i starten av dette dokumentet og i meklingsprotokollen for tema lokalisering av handel.

Overordnet konsekvensvurdering

Det er en viktig samfunnsoppgave for kommunen å finne egnet areal til ny brann- og redningsstasjon. I tettsteder med 8 000 til 20 000 innbyggere skal beredskapen som et minimum være organisert i vaktlag bestående av heltidspersonell med kontinuerlig vaktberedskap på brannstasjonen innenfor ordinær arbeidstid. Utenfor ordinær arbeidstid kan beredskapen organiseres i vaktlag bestående av deltidspersonell med kontinuerlig vaktberedskap, men hvor utrykningsleder har brannvern som hoved yrke.

Aktuell plassering for ny brannstasjon på Jørpeland er, ifølge Rogaland brann og redning, i aksene Ryfylkevegen mellom Strand dekkcenter avdeling Jørpeland og Jonsokberget. Forsvarlig og trafiksikker adkomst må ivaretas til og fra stasjonen. Denne plasseringen bedrer responstid til dimensjonerende objekter på Tau og øvrige deler av innsatsområdet samt ivaretar krav til oppmøtetid for dagens mannskaper som alle bor sentralt på Jørpeland. Aktuelle tomter må være slik at det er en oversiktlig adkomst og innkjøring fra hovedvei samt være av en slik størrelse at det dekker brannvesenet behov til oppstillingsplass og svingradius foran portene samt parkering for 20 biler. Det er også et ønske med tomteareal/fasiliteter for gjennomføring av mindre øvelser.

Ved vurdering av arealets størrelse må man vektlegge og finne gode og praktiske og gjennomførbare løsninger for hvordan brannstasjoner bør utformes for å minimere eksponering for giftige og helseskadelige stoffer, samtidig som en opprettholder god flyt ved bruk av brannstasjonen. Dette betyr i praksis at vognhall, utrykningsgarderobe og kjønnsdelte urene avledningssoner/barrieredusjer samt rene garderober, dusj og WC må plasseres i forhold til hverandre på bakkeplan. I tillegg må en moderne brannstasjon inneholde nødvendige oppholdsareal og rom for øvrige fasiliteter som lagring, tekniske installasjoner og eventuelle kontorplasser for beredskap, forebyggende personell og feieroppgaver. Brannstasjonen bør planlegges med 4 biloppstillingsplasser / løp for utrykningskjøretøyer. En erfaring fra andre brannstasjoner er at det kreves mellom 300 m² og 400 m² på bakkeplan avhengig av byggets utforming for å ivareta ovennevnte krav, samt minimum 200 m² i tilknytting til øvrige fasiliteter. Forurenset vann tilknyttet drift av brann- og redningsstasjon samles opp i egne tanker og slippes ikke ut i naturen. Overvann føres til kummer til ordinært avløpssystem.

En brann- og redningsstasjon på området vil gi en annen arealbruk enn dagens sentrumsformål, og vil redusere arealtilgjengeligheten for handel i denne delen av sentrum. Samtidig er det ønskelig å styrke handels- og sentrumsfunksjonene lengre ned mot sjøen. Endringen vurderes derfor å kunne bidra til en ønsket utvikling av sentrum ved å legge til rette for en tydeligere

lokalisering av handel og byliv mot sjøen.

Det renner en bekk gjennom deler av området, og det vokser trær, hovedsakelig bjørk, langs bekkedraget. Området fremstår som en del av et parkområde sammen med aktivitetsparken. Det er også flere enkeltstående store trær i området langs Esperantovegen. Trærne har betydning både for bybildet og naturmangfoldet. Vegetasjonen langs bekkedraget bidrar til å opprettholde et grønt og sammenhengende preg mellom parkområdet og aktivitetsparken, samtidig som de enkeltstående trærne langs Esperantovegen tilfører området variasjon og grønne kvaliteter. Trærne gir leveområder, skjul og næring for fugler, insekter og andre arter, og vegetasjonen langs bekken kan fungere som en grønn korridor for dyrelivet. I tillegg bidrar trærne til skygge, lokalklimatiske kvaliteter og håndtering av overvann. Samlet sett har vegetasjonen derfor både landskapsmessig, miljømessig og økologisk verdi.

Bekkedraget og større trær bør søkes bevart i forbindelse med detaljregulering av området.

Vurdering av risiko- og sårbarhetsforhold

ROS for området til brann- og redningsstasjon vurderes ut ifra sikkerhetsklasse S3/F3, jf. TEK.

Iht. plan- og bygningslovens § 28-1 skal grunn bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlige ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Relevante temaer for vurdering av risiko- og sårbarhetsforhold for området er hentet ifra ROS-sjekkliste fra Statsforvalteren i Rogaland for reguleringsplanlegging.

Skred/ras/ustabil grunn

Deler av tomte ligger innenfor aktsomhertskart for kvikkleire. Det foreligger ikke fare for steinsprang, snøskred eller jord- og flomskred i området. Kvikkleire og grunnforhold er forhold som må avklares senest innen siste plannivå.

Ekstremvær

Håndtering av overvann/flom må avklares ut fra stedlige forhold. Brann- og redningsstasjon er et F3 tiltak (1000- årsflom), jf. TEK17 § 7-2 andre ledd. For tiltak i sikkerhetsklasse F3 må det alltid foretas en flomfareutredning/-kartlegging når byggverk ligger i flomutsatte områder. Det forutsettes at nødvendige risiko- og sikkerhetsforhold dokumenteres og ivaretas gjennom videre reguleringsplanlegging.

Beredskap og ulykkesrisiko / trafikk

Lokaliseringen ligger sentralt i et område i Jørpeland sentrum med betydelig trafikk av gående, syklende, kollektivtrafikk og biltrafikk, og med barnehage, aktivitetspark og andre publikumsrettede funksjoner i nærområdet. Etablering av brann- og redningsstasjon medfører behov for særskilt vurdering av trafikksikkerhet, utrykningsadkomst og støy. Som kritisk samfunnsfunksjon må det også sikres robust adkomst og tilfredsstillende tilgjengelighet ved hendelser.

Myke trafikanter

Det er fortau langs begge sider av Rådhusgaten. Det mangler fortau langs mesteparten av Esperantovegen, med unntak fra Rådhusgaten langs Esperantovegen til avkjørsel inn til Sport Outlet.

Ulykkespunkt

Ingen eller få registreringer i området (vegkart.atlas.vegvesen.no).

Radon

Strand kommune utgjør en potensiell risiko når det gjelder radongass i grunnen. Området er klassifisert som høyt aktsomhetsnivå for radon, og forebyggende tiltak vil bli vurdert i byggesaksprosessen.

Tidligere bruk

Det må avklares om området er påvirket/forurensset av tidligere industrivirksomhet. Miljøkartlegging kan gjøres samtidig med grunnundersøkelser for grunnstabilitet.

Brann- og redning

Her er det krav til slokkevanndekning. Det er dårlig slokkevannsdekning i området. Eksisterende slokkevann må utvides til å dekke omsøkt areal.

Aktuell plassering bedrer responstid til dimensjonerende objekter på Tau og øvrige deler av innsatsområdet samt ivaretar krav til oppmøtetid for dagens mannskaper som alle bor sentralt på Jørpeland.

Samlet vurdering

Samlet vurderes endringen å kunne gi en hensiktsmessig lokalisering av brann- og redningsstasjonen og samtidig støtte kommunens ønskede utvikling av handels- og sentrumsfunksjonene mot sjøen. Konkrete virkninger for kvikkleire, flom, trafikk, adkomst og trafiksikkerhet må avklares i videre planlegging og detaljregulering.