

Stedsanalyse

Detaljregulering for gnr./bnr. 16/340 m.fl.

Detaljregulering

Plan-ID: 202502

Strand kommune

Dato: 06.06.2025



Prosjektinformasjon

Prosjektets tittel:	Detaljregulering for gnr./bnr. 16/340 m.fl.
Plan-ID:	202502
Dokument:	Stedsanalyse
Prosjektnummer:	1450
Oppdragsgiver:	Tau Næringspark AS
Rådgiver:	Vial AS
Versjon:	0
Prosjektleder:	Kristin Yoon
Prosjektmedarbeider:	Lina Grønnevik Dahle, Camilla Huynh
Lagret:	P:\1450_Tau Næringspark\07_Beskrivelse\Plan\Stedsanalyse

Forord

Denne stedsanalysen har til hensikt å belyse og avdekke stedegne kvaliteter og utfordringer som kan bidra til å danne en bredere forståelse for planområdet og sørge for bærekraftig stedsutvikling.

Formålet med analysen er å finne ut hvilke eksisterende faktorer som blant annet kan være med å tilrettelegge for utbygging av industri.

Stedsanalysen tar for seg utvalgt tema iht. veileder fra Strand kommune, med tilpasninger gjort ut ifra relevans i planarbeidet. Denne skal sees i sammenheng med planinitiativ som redegjør øvrige forutsetninger for utvikling og premissene for videre planarbeid.

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av
0	06.06.25	Til oppstartsmøte	CH	LGD

Innhold

Innledning.....	4
1 Oversikt og planstatus.....	5
1.1 Planer.....	5
1.2 Vurdering.....	5
2 Historisk utvikling	6
2.1 Kulturminner	6
2.2 Vurdering.....	6
3 Natur og landskap	7
3.1 Naturmangfold	7
3.2 Vurdering.....	7
4 Mobilitet og byrom.....	8
4.1 Forbindelseslinjer	8
4.2 Vurdering.....	8
5 Bebyggelse og form	9
5.1 Bebyggelsesstruktur	9
5.2 Vurdering.....	9
6 Bo- og miljø.....	10
6.1 Vurdering.....	10
7 Anbefaling	11
8 Referanser	12



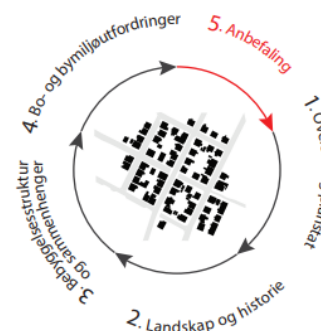
Innledning

Stedsanalysen er et fagnotat, som inngår som et grunnlag for overordnede plangrep i planforslaget til detaljreguleringsplan for Tau Næringspark.

Stedsanalysen er utarbeidet med bakgrunn i Stavanger kommunes veileder, Stedsanalyser – en huskeliste. Denne er bygget opp etter struktur for stedsanalyser gitt i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Hensikten er å skape et felles kunnskapsgrunnlag og utgangspunkt i forståelsen av stedets kvaliteter og utfordringer, som er kartlagt og analysert etter lokale forhold. Stavanger kommunes veileder skal være et enkelt verktøy for at forslagsstiller kan vurdere og svare ut alle stedsanalysens funn og anbefalinger som en del av planprosessen.

I henhold til veilederen, er stedsanalysen delt inn i fem kapitler. Fire første kapitlene består av kartlegging, registrering og analyse innenfor ulike tema, mens siste anbefalingskapittelet summerer opp funn og gir anbefalinger basert på kartleggingen og analysen. Anbefalingskartet skal vise hvilke kvaliteter og eventuelt potensielle konflikter som må svares ut i det videre arbeid med detaljreguleringsplanen for planområdet.

Denne stedsanalysen er utarbeidet av Vial AS. Kartgrunnlag for registrering og analyse er hentet fra Temakart-Rogaland dersom ikke annet er oppgitt i figurtekst.



1 Oversikt og planstatus

1.1 Planer

Planområdet ligger i Nordmarka industriområde, den nordvestlige delen av Strand Kommune, med adkomst via Ryfylkevegen og Fiskåvegen. Planområdet ligger ca. 3 km (6 min) nord for Tau sentrum og ca. 13 km (17 min) fra Jørpeland sentrum.

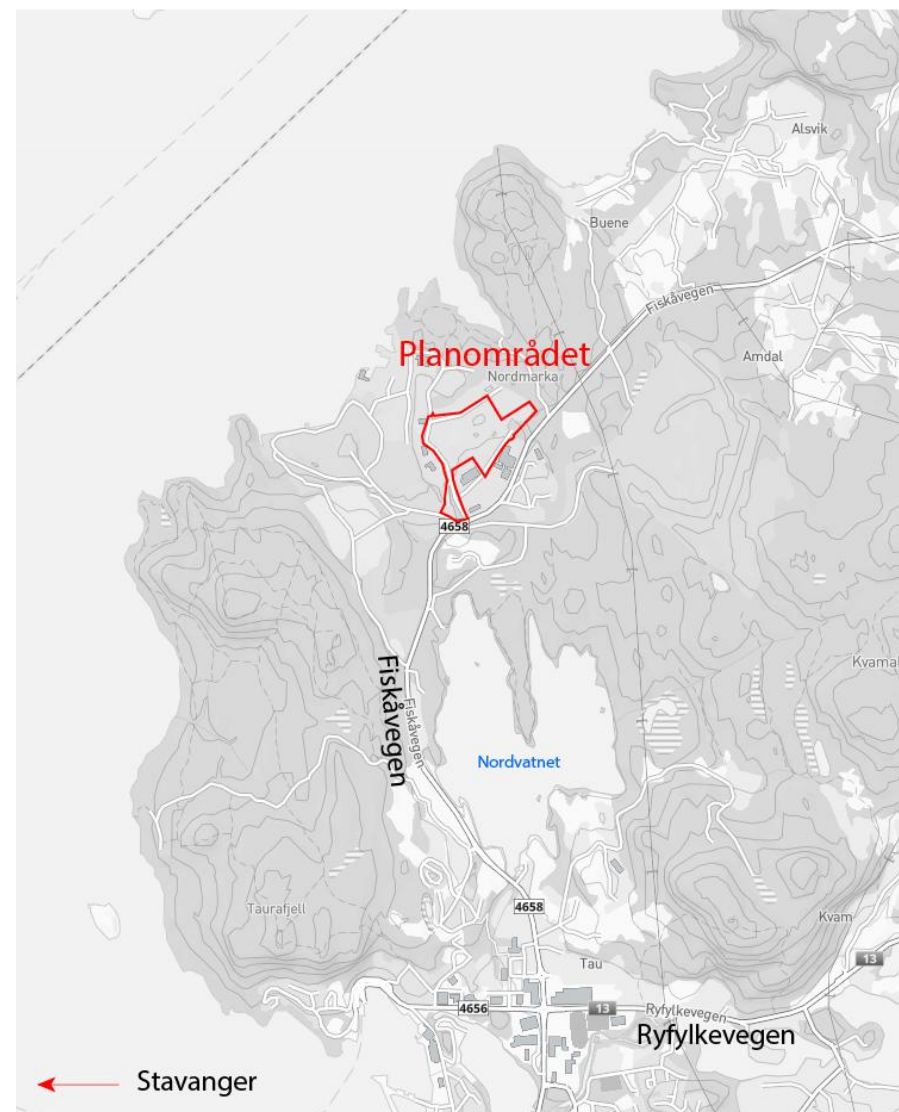
Gjeldende planer for området er:

- *Kommuneplan for Strand kommune 2012 – 2022, planid, 113020120001*
- *Detaljreguleringsplan for næringsområde Nordmarka nord-øst, planid 201711*
- *Endring for detaljregulering for næringsområde Nordmarka nordøst, planid 202305*
- *Reg. plan indre område Nordmarka, planid 1130863 (Eldre reguleringsplan, 1986)*

Det er sendt inn et nytt planforslag til kommuneplanen: Kommuneplanens arealdel for Strand kommune 2024 – 2036, planid 20240001.

1.2 Vurdering

Planområdet er avsatt til industri- og næringsformål i gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplan, samt i det nye planforslaget til kommuneplanen.



Figur 1. Planområdets beliggenhet.

2 Historisk utvikling

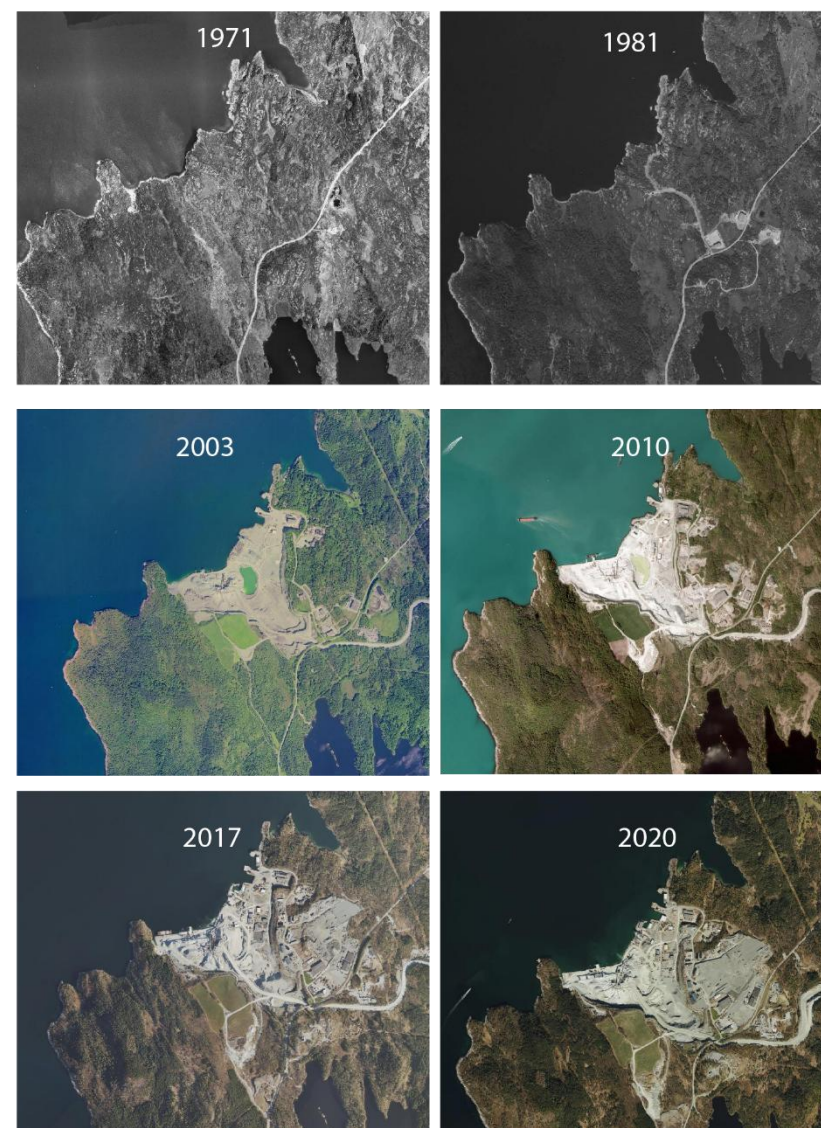
Historisk har området vært en del av et stort grøntområde. Historien til Nordmarka næringsområde går tilbake til slutten av 1970 årene, og de første bedriftene ble etablert nærmest fylkesvegen. I 1985 ble det etablert steinbrudd og pukkverk innenfor området. Området har blitt gradvis bygget ut de siste 40 årene til næringsområder og er kategorisert i Arealressurskart som «bebygd og samferdsel». Skogen i rundt området består av typisk lauvskog og barskog.

2.1 Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner eller -miljøer innenfor planområdet. Nordøst for området ble det registrert to enkeltkulturminnearter (Tau-Bosetning-aktivtetsområde), som er registrert som arkeologisk minner. De har vernestatus som fredet med datering fra steinalderen.

2.2 Vurdering

Planområdet er omfatter et område som er allerede er berørt av ulike typer industri og næringsarealer, og omfatter ingen kulturminner eller -miljøer.



Figur 2. Historiske utviklingen i området (Finn kart).

3 Natur og landskap

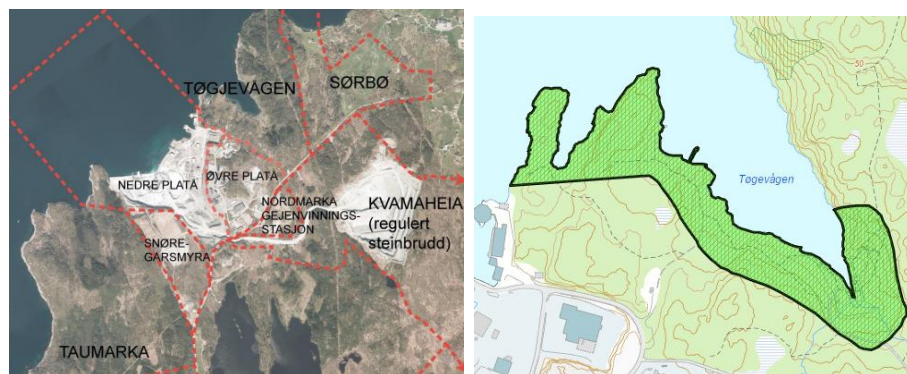
Stedets landskap er preget av middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder. Området er i dag har blitt planert i forbindelse med utbygging av næringsområdet. Området var tidligere kupert skogsområde, men framstår flatt etter ferdig opparbeidelse og planering. Største delen av næringsvirksomheten i Nordmarka ligger på øvre platå. Det øvre platået ligger på ca. 40 moh. og skrår ned til ca. 20 moh. lengst vest. Innenfor planområdet er det ingen fare for skred. Det er heller ikke registrert noe aktsomhetsområde for flom.

3.1 Naturmangfold

I 2024 var det observasjon av fuglen gråmåke innenfor planområdet, som er registrert i rødlista som en sårbar art (VU). Nærmeste bekk er Alvisbekken som ligger ca. 90 m øst for planområdet. Tøgevangen ligger nordøst for planområdet og består av lokalt viktig naturtype av flere skjermete små strandenger med små innslag av brakkvannseng nær sjøen. Langs sjøen er det registrert fredningsområder for hummer, og det er flere arter som er registrert i nærområdet som fugler: musvåk, svartbak, og karplanter som: bulkemispel, villeple, hageeple, hybridlerksitkagran, platanlønn, rødhyll, hagelupin, hvitsteinkløver, klustersvineblom, hybridlerk og glyvel.

3.2 Vurdering

Registrert sårbar fugl innenfor området, og øvrig natutyper i nærområdet nord for planområdet. Tomten er allerede vurdert og tilrettelagt for næringsbebyggelse i plan, og omfatter et bearbeidet og planert område for næringsbygg. Landskapsbildet er preget av næring og industri. Ingen registrerte aktsomhetsområder knyttet til flom eller skred.



Figur 3. Oversiktsbilde av plan- og nærområdet (øverst), stedsnavn gitt i kommunedelplanen (nede venstre) og viktig naturtype Tøgevangen.

4 Mobilitet og byrom

4.1 Forbindelseslinjer

Nordmarka næringsområde har tilkomst fra overordnet vegnett via fv. 4658 Fiskåvegen. Fartsgrensa på strekningen ligger på 60 km/t og har en ÅDT på 12 %, og har en vegbredde på ca. 3 m.

Det er registrert 5 ulykker fra 2002-2012 i forbindelse med utforkjøring og avsvinger i motsatt kjørefelt, og 2 ulykker mellom to kjøretøy med forbindelse med kjøretøy i samme kjøreretning. De siste 15 årene har det ikke vært registrert noen ulykker.

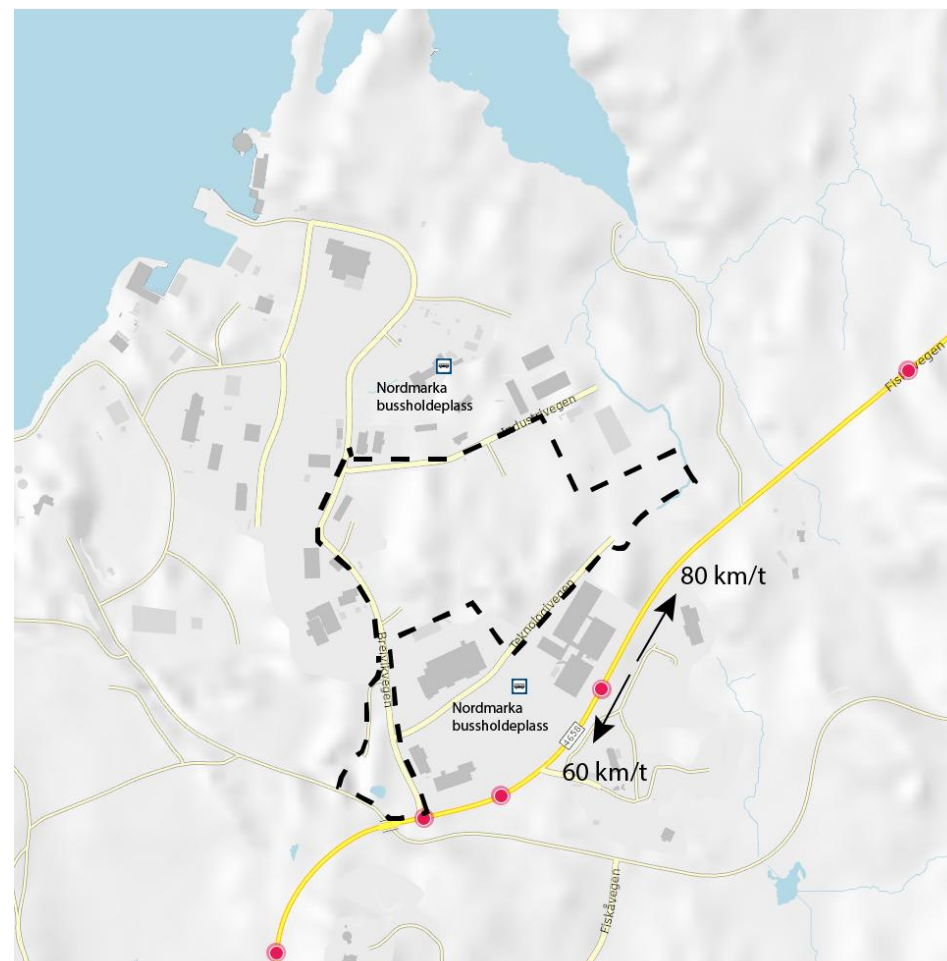
Fra krysset med fv. 4658 er det tilkomst til planområdet via Breivikvegen med fartsgrense på 50 km/t. Vegene tilgrenset planområdet (Teknologiveien og industrivegen) har også en fartsgrense på 50 km/t.

Det er to bussforbindelser til området via bussrute 101, som går langs fylkesveg 4658 (Fiskåvegen), Breivikvegen og Vervikhagen, med endestasjon på Nordmarka busstasjon. Den ene ruten går via Solbakk bussterminal og videre til Forus, mens den andre har Solbakk bussterminal som endestasjon. Avgangene fra bussholdeplassen går om morgenen og ettermiddagen med en halvtimes mellomrom, samt to nattavganger med en times mellomrom.

Det er ingen egne fortau eller GS-felt for myke trafikanter i området.

4.2 Vurdering

Planområdet er omringet av flere veger og har nær tilgang til fylkesvegnettet. Ingen egne GS-veger eller fortau, men tilrettelagt for busstilbud.



Figur 4. Trafikkforhold ved planområdet (SVV vegkart).

5 Bebyggelse og form

5.1 Bebyggelsesstruktur

Eksisterende bebyggelse på Nordmarka næringsområde innbefatter ulike typer kontor, maskinering/mekaniske verksted, produksjonslokaler og lager. Eksisterende bygninger er oppført fra 80-tallet og fram til dag og er typisk industri/næringsbebyggelse med kvadratiske form og de fleste bygninger er i betong.

Vestsiden for planområdet er det vedtatt en detaljregulering for et hydrogenanlegg, og det foreløpige bygningsmessige fotavtrykket av anlegget vil utgjøre ca. 2500-3000m².

5.2 Vurdering

Nærområdet består allerede av flere industri- og næringsbygg. Nye bygg med tilsvarende form, volum og materialbruk vil derfor oppleves som godt tilpasset den overordnede strukturen og vil bidra til å videreføre områdets etablerte preg.



Figur 5. Oversiktsbilde av industri- og næringsarealene rundt planområdet .

6 Bo- og miljø

Planområdet omringes av næringsareal, og det er generelt få boliger og fritidsbebyggelse i nærområdet. Mot nordøst er det en mindre del av planområdet som grenser mot et viktig friluftslivsområde.

Fv. 4658 Fiskåvegen generer trafikkstøy, og støynivået er klassifisert som gult der vegen har en fartsgrense på 60 km/t, og både rødt og gult nivå der fartsgrensen er 80 km/t.

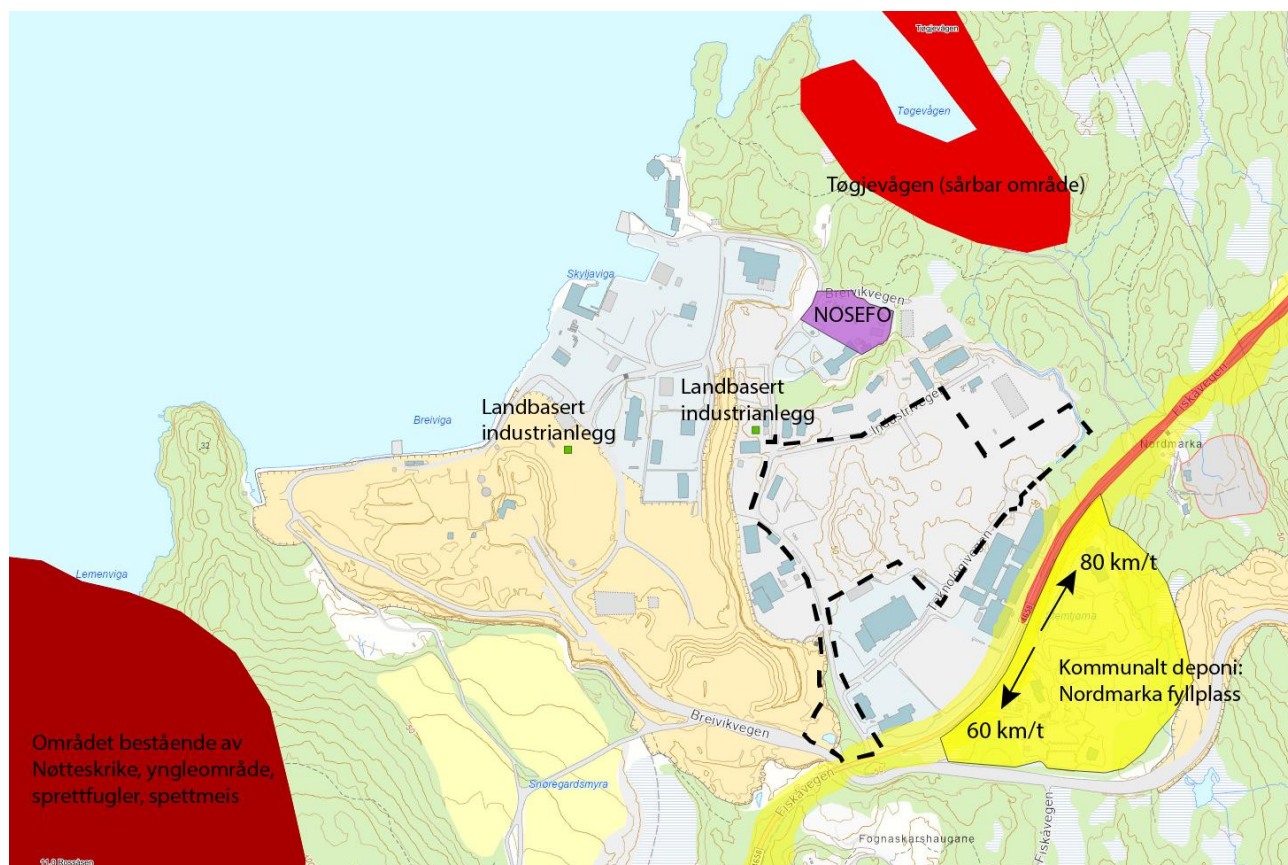
Nordmarka fyllplass er et kommunalt deponi og er registrert med akseptabel tilstand i henhold til dagens arealbruk.

I tillegg er det registrert et område merket som NOSEFO, hvor det foreligger mistanke om forurensning og det er mangelfull informasjon om eventuell deponering av avfall.

Utenfor planområdet ligger to landbaserte industribedrifter som driver med henholdsvis pukkverk og gjenvinning av jern og metall.

6.1 Vurdering

Området er preget av industri og næringsbebyggelse, og det er generelt få boliger i nærområdet. For planlagt tiltak bør det vurderes samlet støybelastning.



Figur 6. Sårbarhet og utfordringer i nærområdet.

7 Anbefaling

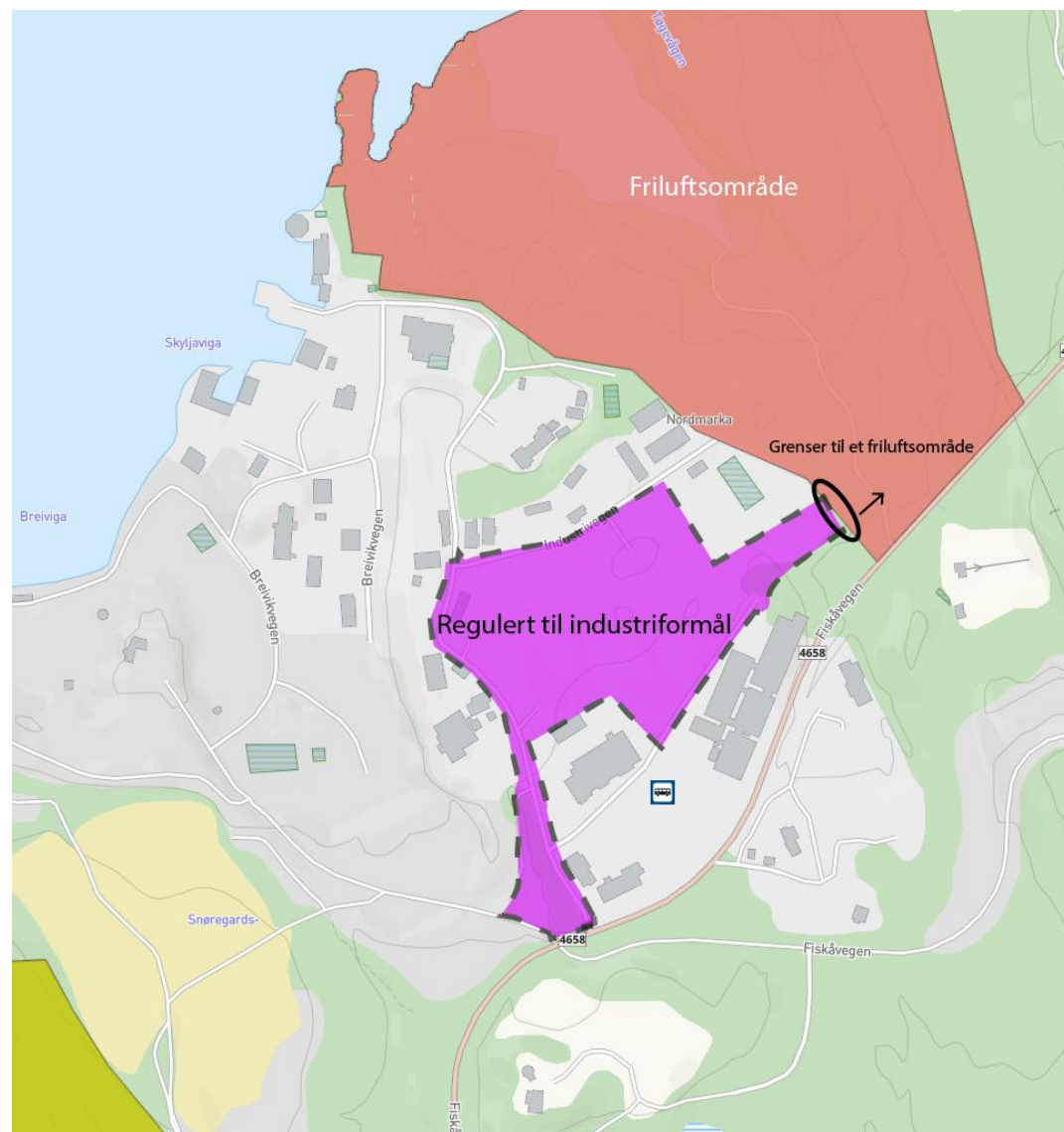
Planområdet har gode forutsetninger for videre industribygging, både med tanke på eksisterende infrastruktur og er i tråd med områdets arealformål i kommunedelplan.

Planområdet omfatter et område i vest som er detaljregulert for hydrogenanlegg, og dette må ses i sammenheng med tilgrensende infrastruktur og gjeldende og overordna planer.

Planområdet grenser til friluftsområdet i øst, det viktig at utbyggingen ivaretar både miljøhensyn og langsiktig bærekraft.

Støynivåer må vurderes samlet for området basert på planlagt tiltak.

Utbyggingen bør ta hensyn til både estetikk og funksjon, og det anbefales at ny bebyggelse harmonerer med eksisterende strukturer og landskap.



Figur 7. Ulike hensyn ved planområdet.

8 Referanser

Temakart Rogaland

Kommunekart – Strand kommune

Statens vegvesens vegkart

Arealplaner

Kolumbus

Finn kart

Vial AS • Auglendsmyrå 17B • 4016 Stavanger • Tlf: 994 23 100