

Planinitiativ

(Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L)

Planinitiativ for Detaljregulering Rådhuskvartalet, planid 202408

Utarbeidet av Dark Stavanger AS

Datert 24.04.2026

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Dark Stavanger AS
	Kontaktperson	Espen Vik
	E-post	espen@dark.no
	Telefon	48404827
Forlagstiller	Firma	Strand kommune
	Kontaktperson	Ragne Apelseth
	E-post	ragne.apelseth@strand.kommune.no
	Telefon	40046339
Hjemmelshaver	Navn	Strand kommune
	E-post / Telefon	51743000

Informasjon om planinitiativet

1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Hensikten med planen er tilrettelegge for utvikling av et sentralt kvartal i Jørpeland sentrum. En del av planområdet består av eksisterende administrasjonsbygg til Strand kommune, samt Stålverksvegen 1 som inneholder boliger og tidligere møbelforretning. Planområdet består også av en lite definert grusflate som brukes som offentlig parkeringsplass. Reguleringsplanens intensjon er å planlegge området tydeligere og definere mulige byggetomter for fortetting av planområdet. Reguleringsplanen vil beskrive adkomst, kjørevei og parkeringsareal i henhold til planlagt utvikling.

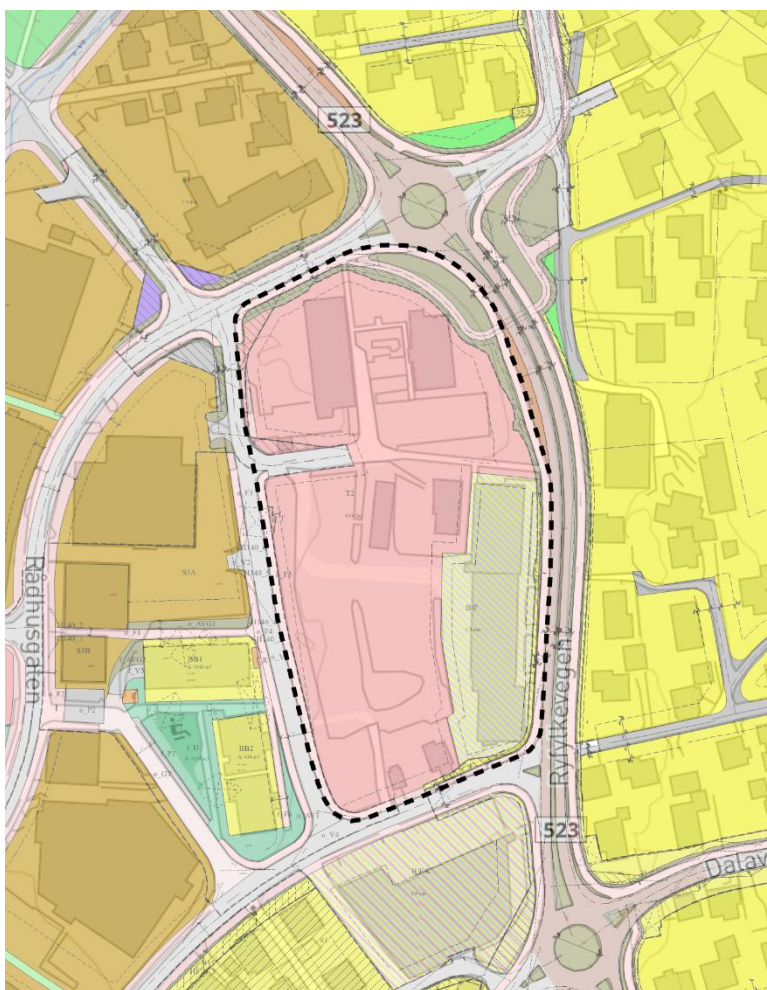
Fremtidig arealformål vil hovedsakelig være offentlig eller privat tjenesteyting. Under tjenesteyting vil det blant annet vurderes mulighet for helse- eller omsorgsinstitusjon med tilhørende servicefunksjoner (f.eks. lege, fysioterapi, treningssenter, frisør) og administrasjon. Stålverksvegen 1 vil reguleres til kombinert formål bolig/tjenesteyting.

2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger i skjæringspunktet mellom Jørpeland sentrum og innfartsåren, Ryfylkevegen. Området avgrenses av Ryfylkevegen, Stålverksvegen Oldeidevegen og Rådhusgaten. Planområdet er på ca. 18 daa. Planavgrensningen inneholder tilgrensende fortau og noen grøntarealer opp mot rundkjøring i krysset Ryfylkevegen/Rådhusgaten. Eksisterende bygninger på området er Strand kommunes administrasjonsbygg samt Stålverksvegen 1 som inneholder boliger og tidligere møbelforretning. Her er det planlagt etablering av kontorer og publikumsarealer tilknyttet kommunens levekårtjenester. Nylig har 2 eneboliger på planområdet blitt revet for å tilrettelegge for en helhetlig utvikling av kvartalet.

Tilstøtende arealbruk i nærhet til området er sentrumsfunksjoner; forretning dagligvarebutikk, bevertning og kulturtilbud. Det er også nylig etablert leilighetsbygg i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er også noe eneboligbebyggelse i nærheten til planområdet, blant annet Svenskebyen som er et bevaringsverdig kulturmiljø.



Figur 1 Kart med planavgrensning og eksisterende regulering. Planområdet kan bli innskrenket i løpet av planprosessen.

3 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Nasjonale forventninger

De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging 2023-2027, viser til FNs bærekraftsmål som grunnlag i samfunns- og arealplanleggingen. Planleggingen skal fremme bærekraftig utvikling, hvor Norge har sluttet seg til 2030- agendaen med 17 mål for å fremme sosialt, miljømessig og økonomisk bærekraftig utvikling. Forventningene i dokumentet gir retning for hvordan bærekraftmålene kan følges opp. Dokumentet er delt inn i fem kapitler som fremhever regjeringen sine prioriteringer for hvordan aktuelle utfordringer på området kan møtes gjennom den regionale og kommunale samfunns- og arealplanleggingen.

1. Samordning og samarbeid i planleggingen
2. Trygg og inkluderende lokalsamfunn
3. Velferd og bærekraftig verdiskaping
4. Klima, natur og miljø for fremtiden
5. Samfunnstrygghet og beredskap

Statlige planretningslinjer

Følgende statlige planretningslinjer (SPR'er) har relevans for planen:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
Formålet er å bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:

- Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Planens hovedmål er at «Regionen skal ha en bærekraftig by- og stedsutvikling basert på regionale helhetsløsninger som effektiviserer arealforbruket og transportarbeidet, styrker verdiskapingen, sikrer natur og kulturverdier, reduserer klimautslipp, og gir høy livskvalitet.» Planen inneholder i tillegg innsatsområder med tilhørende målsetninger om enklere hverdag, konkurransekraft, livskraftige nabolag, varige naturressurser, og regionalt samarbeid. En sentral strategi og retningslinje er å planlegge «innenfra og ut» i hvert tettsted og sentrumsområder skal prioriteres først. Planen angir også regionalt prioriterte og høyt prioriterte utviklingsområder. Jørpeland sentrum er definert regionalt prioritert utviklingsområde med høy prioritet. Jørpeland sentrum er også definert som et regionalt næringsområde med høy urbaniseringsgrad

Regionalplanen har retningslinjer om prioritering av trafikantgrupper. Gående og syklende prioriteres framfor alle andre trafikanter, deretter kollektivtransport, næringstransport og personbiltransport.

Regionalplanens retningslinjer for bokvalitet og tetthet anbefaler en tetthet på 70-200% i kommunesentra og større tettsteder. Ved særlig behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreget kan lavere utnyttelse vurderes.

Kommuneplan for Strand 2012-2022

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Følgende krav i kommuneplanen kan sette fysiske føringer for utarbeidelsen av detaljreguleringsplanen:

- Ved bygge- og anleggstiltak innenfor rød og gul støysone skal gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging legges til grunn (T-1442).
- Høy arbeidsplass- og besøksintensitet som kontor, kjøpesenter, forretning og tjenesteyting: maksimum 0,9 biloppstillingsplasser per 100 m² BRA. Minimum 2 sykkeloppstillingsplasser per 100 m² BRA
- Blokkbebyggelse innenfor sentrumsområder: minimum 0,5 biloppstillingsplasser og maksimum 1,2 biloppstillingsplasser per boenhet. Minimum 3 sykkeloppstillingsplasser per 100 m² BRA
- Parkering i tilknytning til forretning- kontor og konsentrert bebyggelse bør fortrinnsvis skje i parkeringskjeller
- For hver boenhet skal det være minimum 30 m² felles uteoppholds- og lekeareal. 16 m² uteareal kan tillates i områder med sentrumsformål ved dokumentasjon på at sambruk med byrom og offentlig grøntareal dekker kravene til uteoppholdsareal, eventuelt etter oppgradering av disse. Felles uteoppholdsareal opparbeides med høy kvalitet, stort innslag av grønt og med gode løsninger for naturbasert overvannshåndtering. Uteoppholdsareal bør være mest mulig sammenhengende, med god kobling mot tilgrensende grønnstruktur og sjøareal
- Møteplass for alle aldersgrupper (sandlekeplass) utløses av 4 boliger og dekker inntil 25 boliger. Den skal ikke ligge mer enn 150 meter fra bolig, eller være mindre enn 150m². Den skal ha adkomst som er tilstrekkelig trafikksikker, ha god solbelysning og utstyres med sandkasse og universelt utformede bord og benker for barn og voksne. Plasseringen skal være lun på tilnærmet flatt areal. Arealene skal være fleksible og kunne reprogrammeres avhengig av brukergrupper

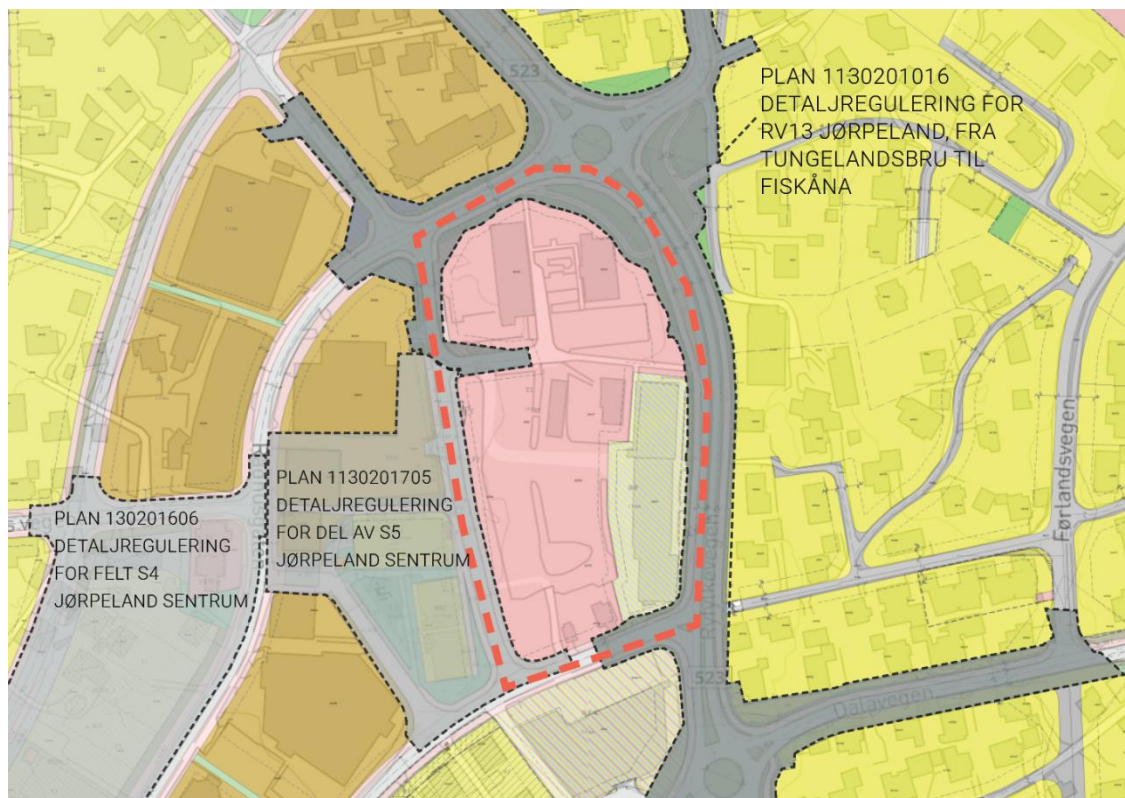
Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet grenser til og er omfattet av følgende reguleringsplaner.

Plan 1130201210 - Områderegulering av Jørpeland sentrum

Plan 1130201705 - Detaljregulering for del av S5 Jørpeland sentrum

Plan 1130201016 - Detaljregulering for Rv13 Jørpeland, fra Tungelandsbrua til Fiskåna



Figur 2 Oversiktskart, gjeldende reguleringsplaner

Plan 1130201210 - Områderegulering av Jørpeland sentrum

Planen ble først vedtatt 24.02.16, siste mindre endring ble vedtatt 14.04.21.

Områdereguleringen er nå i gang med en revidering og vil behandles den **XXXX**.

I nåværende områderegulering er planområdet Stålverksvegen 1 avsatt til bolig/forretning. Hoveddelen av området, inkludert eksisterende administrasjonsbygg til Strand kommune er regulert til offentlig/privat tjenesteyting. Høyder er regulert til 2-4 etasjer.

Det er utarbeidet planprogram og gjennomført en konsekvensutredning ifb. reguleringsarbeidet.

Følgende krav i områdeplanen kan sette fysiske føringer for utarbeidelsen av detaljreguleringsplanen:

- I delfeltene hvor det tillates etablert parkeringshus skal parkeringshuset med vegger som vender ut mot offentlige gater etableres med «grønne fasader». Det skal avsettes plass mellom p-hus og fortau/gate, til planting av grønne klatreplanter, hvor målet er at hele fasaden som vender ut mot veg blir en grønn fasade.
- Parkeringsløsning under bakkeplan skal tilstrebes og parkeringsanleggene skal betjene flere brukergrupper og ha utbygd ladeinfrastruktur. Gjesteparkering tillates etablert på bakkeplan. Innkjøring til gjesteparkering eller parkeringsanlegg kan ikke skje inn fra Rådhusgaten

- Det skal etableres maksimalt antall parkeringsplasser i byggeområder som angitt i tabellen under:

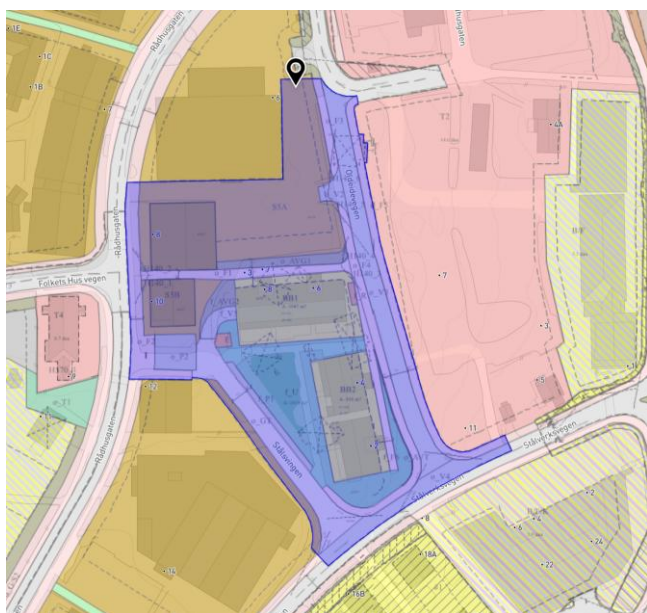
	Privat parkering (maks antall)	Gjesteparkering (maks antall)	Sykkelparkering (låsbar og under tak)
Sentrumsområder - bolig	1 per bolig	0,2 per boenhet	3 per 100 m2 BRA
Sentrumsområder – forretning / næring		1,5 per 100 m2 BRA	3 per 100 m2 BRA
Boligområder	1 per boenhet	0,2 per boenhet	3 per 100 m2 BRA
Kombinerte formål	1 per 100 m2 BRA	0,2 per 100 m2 BRA	3 per 100 m2 BRA
Tjenesteyting	0,5 per 100 m2 BRA	0,2 per 100 m2 BRA	3 per 100 m2 BRA

Plan 1130201705 - Detaljregulering for del av S5 Jørpeland sentrum
 Planen ble først vedtatt 21.02.2018. Siste endring vedtatt 05.06.2024.

Planen består av 2 felt med boligformål, ferdig utbygget, og 2 felt med sentrumsformål.
 Tillatt maksimal møne- og gesimshøyde for BBB1 er kote + 43,5 og kote + 38,5.
 Ferdig bebyggelse på BBB1 er 5½ et.
 Tillatt maksimal møne- og gesimshøyde for BBB2 er kote + 40,8 og kote + 35,7
 Ferdig bebyggelse på BBB2 er 4½ ett.

Tillatt byggehøyde for S5A og S5B er minimum tre etasjer og maksimum fem etasjer. For sentrumsformål og næring regnes en etasjehøyde til maks 4,0 meter, for bolig maks 3,2 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng, med følgende unntak: 1. etasje for bygg som vender ut mot Rådhusgaten skal utformes med 5 meter etasjehøyde tilpasset flerbruk av lokalene.

Det er også regulert offentlig fortau(o_F1) mellom Oldeidevegen og Rådhusgaten.

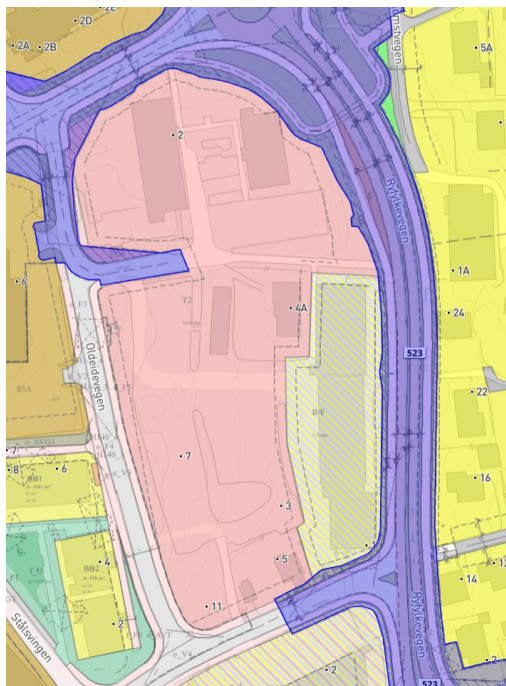


Figur 3 Detaljregulering for del av S5 Jørpeland sentrum

Plan 1130201016 - Detaljregulering for Rv13 Jørpeland, fra Tunglandsbrua til Fiskåna

Planen ble vedtatt 21.02.2018.

Planen består hovedsakelig av RV13 med rundkjøring og tilhørende fortau og holdeplasser. Det er også regulert eksisterende inn- og utkjørsel til fra Rådhusvegen til Oldeidevegen og videre inn til Strand Rådhus. Innkjørsel fra Stålverksvegen til parkering tilknyttet Stålverksvegen 1 er også regulert i planen.



Figur 4 Detaljregulering for Rv13 Jørpeland

4 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

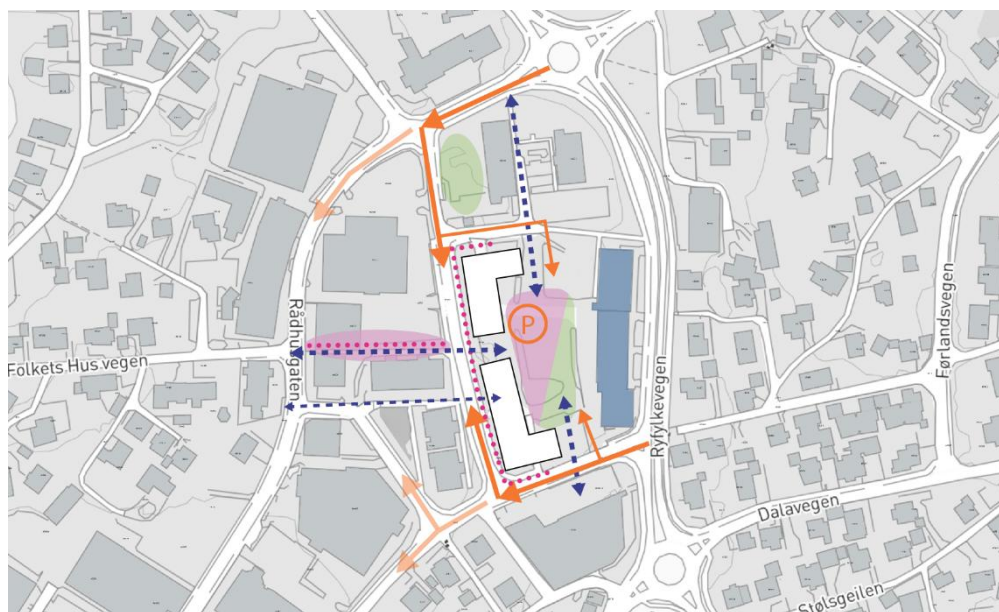
Beskrivelse

Mulighetsstudien som følger planinitiativet, definerer nye byggeområder i planområdet.

Ny bebyggelse er tenkt som en bymessig fortetting som er med på å understreke kvartalsstrukturen og gir samtidig noen skjermede utearealer sentralt i planområdet.

Form og plassering på nye bebyggelse muliggjør etableringen av et offentlig uteareal som er tilknyttet både eksisterende administrasjonsbygninger til Strand kommune, Stålverksvegen 1 sine fremtidige arbeidsplasser og nåværende beboere, samt ny bebyggelse. I gårdsrommet vil det reguleres møteplass for alle aldersgrupper (sandlekeplass) iht. bestemmelser i kommuneplan. Ny bebyggelse plasseres i henholdt til gatenettverk og utenfor kvartalet. Det er i områdeplanen regulert et offentlig fortau som knytter Rådhusgaten til Oldeidevegen. Som en forlengelse av det er det tenkt en åpning i bebyggelsen som gir adkomst til gårdsrom. I samme åpning er det mulig å etablere adkomst til parkeringsanlegg. Parkeringsanlegg kan betjene både ny og eksisterende bebyggelse og på den måte redusere flateparkering i planområdet.

Planområdet har lavest kotehøyde langs Oldeidevegen og med adkomst her kan p-anlegg enklere integreres i terrenget. Andre adkomstpunkter, også for gående og syklende, vil vurderes i planarbeidet. Det kan være adkomst fra gårdsrom, fra Stålverksvegen, og fra p-plass ved eksisterende administrasjonsbygninger. Nye adkomster skal samtidig sikre eksisterende adkomst til beboerparkering i Stålverksvegen 1 og nødvendig parkering for bevegelseshemmede, for besøkende og publikum, nær innganger i både eksisterende og fremtidige bygg.



Figur 5 Anbefalingskart fra stedsanalyse som viser, tenkt bebyggelse, mobilitet, viktige koblinger og byrom

Planlagt ny bebyggelse vil kunne inneholde ulike formål innenfor offentlig/privat tjenesteyting: Helse- eller omsorgsinstitusjon med tilhørende servicefunksjoner (f.eks. lege, fysioterapi, treningssenter, frisør, apotek) og administrasjon.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Valg av formål vil kunne avgjøre endelig utforming av bebyggelse med tanke på dybde og etasjehøyde. Ulike formål vil også kreve ulike felles utearealer. Planarbeidet vil sikre de nødvendige krav til utearealer, sol og støy, gjennom byggegrenser og høydebegrensinger. Eksisterende bygningsmasse er beregnet til å være omtrent 7000 m² BRA.

Tidlige skisser viser at ny bebyggelse kan være på omtrent 8000 m² BRA (p-anlegg delvis under terreng er ikke medregnet) Dette gir en samlet utnyttelse på omtrent 75% som er noe over minste anbefaling i overordnet plan.

Utnyttelse, sol/skyggeforhold, krav til utearealer, sykkelparkering o.l. vil utredes nærmere i planarbeidet for å sikre del ulike krav som tilhører ulike formål.



Figur 6 Forslag til utnyttelse og byggehøyder på feltene samt illustrasjoner av mulig ny bebyggelse.

5 Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Prosjektet tar utgangspunkt i stedsanalysen, og vil bruke denne aktivt, når det gjelder plassering og programmering av nybygg, byrom og mobilitet for alle på området.

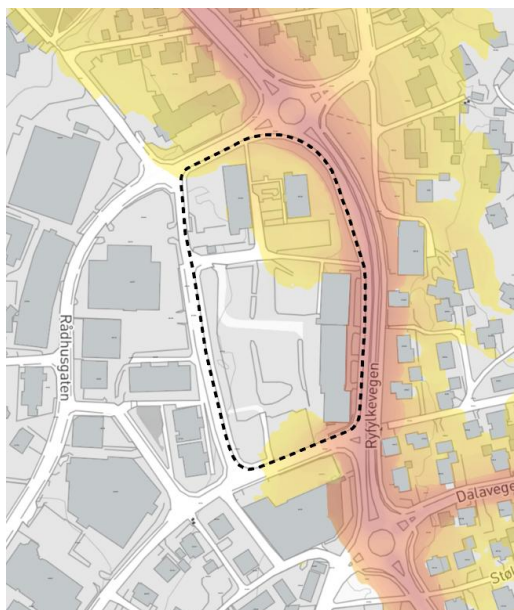
Prosjektet vil øke aktivitet og muligvis beboere i nærområdet. Som kan øke trafikkmengden, både harde og myke trafikanter. Samtidig vil planforslaget gjøre trafikksituasjonen mer oversiktlig og arealeffektiv og den vil redusere flateparkering. Prosjektet kan gi flere aktive fasader i sentrumsområdet og forsterke noen av intensjonene fra områdeplanen med tanke på koblinger for myke trafikanter i sentrum. Planforslaget vil også sikre utearealer for eksisterende beboere o Stålverksvegen 1 som er manglende i dag.

6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

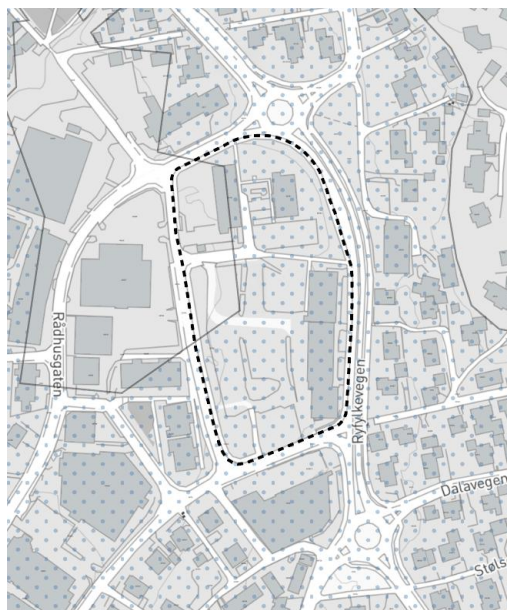
Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med utredningskravet i PBL_§ 4-3. Analysen følger og baseres på veileder og mal fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. ROS-analysen legges ved som vedlegg til planbeskrivelsen.

Det er gjort en foreløpig risikoidentifikasjon. Følgende er identifisert:

Ras og flom - Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVEs Temakart for kvikkleire. NVEs veileder nr 1/2019 - Sikkerhet mot kvikkleireskred, viser at det skal utredes videre av geotekniker iht. veilederens prosedyre.



Figur 7 Støykart - Nasjonal vegdatabank



Figur 8 Aktsomhetsområde for kvikkleire

Trafikksikkerhet – Adkomstvei til beboerparkering i Stålverksvegen 1 har ingen differensiering mellom myke og harde trafikanter. I ny reguleringsplan vil adkomsten planlegges for å øke trafikksikkerheten på området. En god trafikkavvikling for gående og syklende spesielt, men også for kjøretøy vil være avgjørende for et vellykket område med plass til alle brukere. Skjerming mellom de forskjellige delområdene vil også gjøre opplevelsen av å bo eller oppholde seg i området bedre for alle.

Støy – Noen deler av planområdet ligger i rød og gul sone, hovedsakelig eksisterende bebyggelse langs Ryfylkevegen. Støyutredninger vil bli gjort, og vil beskrive nødvendige tiltak for å imøtekomme støykrav.

7 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften) §§ 6 og 8 skal planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn konsekvensutredes.

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke anbefaler en tetthet på 70-200% i kommunesentra og større tettsteder. En slik utnyttelse innenfor det planområdet kan overstige 15.000 m² BRA som nevnt i KU-forskriftens vedlegg 1, pkt. 24.

I forbindelse med planarbeidet med Områdeplan for Jørpeland sentrum har det blitt laget planprogram og blitt gjennomført en konsekvensutredning. Da detaljreguleringsplanen planlegger for formål som samsvarer med områdeplan vurderer vi at planen er utredet på områdeplan-nivå og det ikke er behov for ytterligere konsekvensutredning.

8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Følgende varslingsliste foreslås:

- Kommunen
- Berørte grunneiere, festere og naboer
- Statsforvalteren
- Fylkeskommunen
- Statens vegvesen
- NVE
- Ryfylke IKS
- Lyse Elnett AS
- Miljødirektoratet
- Rogaland brann og redning IKS
- IVAR IKS
- Andre fagmyndigheter (i henhold til kommunens varslingslister)
- Andre lag og organisasjoner (i henhold til kommunens varslingslister)

Det vil gjennomføres medvirkningsprosesser med representanter fra ansatte ved fremtidige aktuelle formål herunder kommuneadministrasjon og omsorgsboliger, driftsavdeling, m.fl. i planprosessen.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Stedsanalyse m/ skissert utomhusplan