



AREALSTRATEGI JØRPELAND

INNHold

- FORMÅL
- BAKGRUNN
- KONSEPTSKISSE
- FORBINDELSER
- VEI OG GATER
- GRØNNE OG BLÅ KVALITETER
- TORG OG PASSER
- KULTURMINNER
- PLASSERING AV DATASENTER
- AREALFORMÅL
- HØYDER
- UTNYTTELSE
- DELFELT OG REKKEFØLGEKRAV

FORMÅL

Formålet med å lage en arealstrategi er å sørge for en helhetlig og forutsigbar utvikling av områdene Stålverket, Grøtnes og Vågen i Jørpeland. Arealstrategien lages som en del av det videre arbeidet med mulighetsstudiet gjennomført av DARK Stavanger for det samme området.

Ved å lage en slik strategi vil man sørge for at den videre utviklingen av området skjer i tråd med anbefalinger gjort i mulighetsstudiet, på en måte som forsterker Jørpeland's identitet og på en slik måte at attraktiviteten til Jørpeland som bosted, arbeidsplass og turistmål forbedres.



BAKGRUNNI/ DAGENS SITUASJON



Jørpeland står ovenfor store endringer når det store industriområdet ved Stålverket nå skal få inn ny industri og mye av den eksisterende industrien og bygningsmassen må endres eller byttes ut.

Fokusområdet er i dag preget av tydelig funksjonsoppdeling. Det er det store, lukkede industriområdet ved Grøtnes og Stålverket, storhandel på Skalltøperiet og områder for turister og rekreasjon ved Vågen. Skalltøperiet består av nyere bygg, mens man i Vågen og på Stålverksområdet finner en blanding av både nytt og gammelt.

Vågen:

Her finner man trehusrekken som var det første handelssentrumet til Jørpeland. I dag er dette en pittoresk gate med små butikker og en tydelig markør for innseilingen til Jørpeland. I området er det også småbåthavn, bobilparkering for turister, nyere boligkomplekser og Vågenparken med bl.a. Villa Rosehagen.

Skalltøperiet:

Dette området er en fylling. Her finner man i dag i all hovedsak storhandel og parkering. I tillegg har fungerer området som parkering for busser som ikke er i bruk og politiet har sine lokaler her.

Stålverket og Grøtnes:

Stålverket har vært en del av Jørpeland i over 100 år og holder på den dag i dag. Det er en stor bygningsmasse som fyller industriområdet, som i dag også rommer en rekke andre bedrifter. Kun en liten del av området brukes fortsatt til Stålverksdrift.

Område er preget av barrierer og er ikke tilgjengelig for offentligheten på grunn av sikkerhet, men de store byggene er karakteristiske for Jørpeland da det dekker et stort område og er en del av utsikten både fra land og sjø.



KONSEPTSKISSE



FORBINDELSER

- Sterkere kobling mellom Vågen og Jørplelandsholmen, som gjøre den rekreative delen av Jørpeland enda mer attraktiv og tilgjengelig.
- Forbedre koblingene mellom Vågen, Rådhusgata og stålverksområdet for gående og syklende. Viktig utsiktspunkt på toppen av Vågabakken.
- Beholde koblinger på tvers på stålverksområdet i øst-vest retningen.
- Flere adkomstpunkter til stålverksområdet bl. a. fra Torget.
- Utsiktspunkter rundt Vågen er viktig for opplevelsen av hele området.
- Det etableres også utsiktpunkt ved sjøen: Ved skallstøperiet er det utsikt mot sør og Botnefjorden. Ved utfyllingen lenger vest er det utsikt vestover, ut Idsefjorden og mot Stavanger.

↔ Kobling / Forbindelse

◀ Utsiktpunkt / Orienteringspunkt



VEI OG GATER

Koblinger styrkes hovedsaklig for gående og syklende.

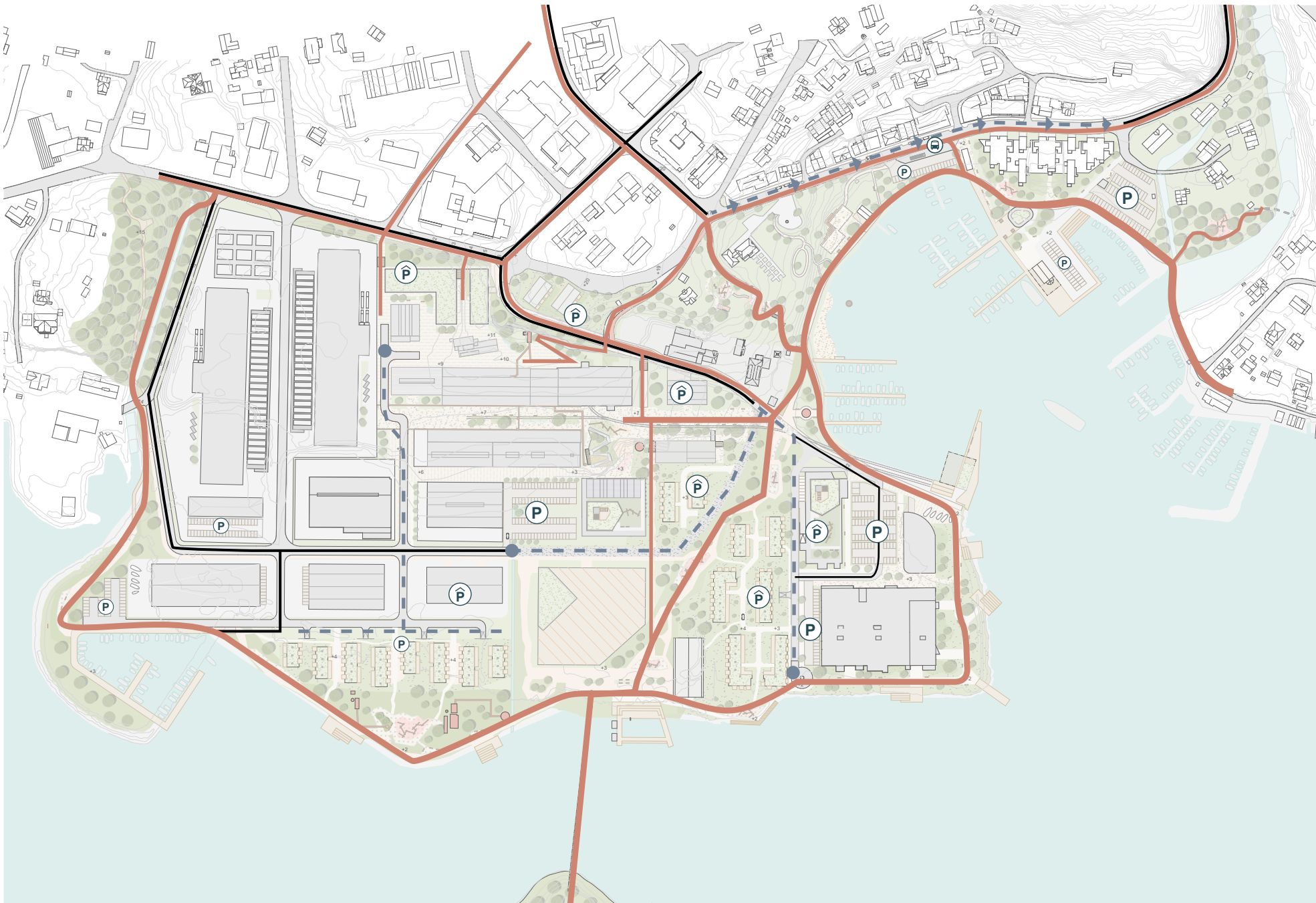
Enveisskjørt og sykkeltrase i Vågabakken, fra kaien opp til Rådhusgata, knytter Vågen tettere på sentrum. Rutebussen får holdeplass i Vågabakken for å frigjøre plass på kaien. Det etableres busslomme ved eks. toalettbygg for turistbuss.

Promenaden langs Vågen forlenges rundt skallstøperiet og helt over til Grøtnes. Parkstien gir en mer direkte kobling fra Rådhusgata ned til Vågen og videre til homen. Grøntdraget kobler Vågen og Jørpelandsholmen tettere sammen.

Det etableres en ringvei for bil på Stålverksområdet, ved grøntdraget utformes denne som en miljøgate/gatetun.

Det blir flere adkomstpunkter til stålverksområdet langs Nedre Barkvedvegen og Stålverksvegen.

- Nettverk for gående/syklende
- Bilvei
- ■ Miljøgate, gatetun
- ➔ Enveisskjørt i Vagåbakken
- Ⓟ Parkering
- 🚌 Rutebuss og turistbuss



GRØNNE OG BLÅ KVALITETER

I tillegg til å bevare parken i Vågen som et viktig grøntområde for Jørpelands innbyggere, opprettes det et grøntdrag som strekker seg fra Vågenparken, mot broen til Jørpelandsholmen og bort langs Sjøkanten.

Langs grøntdragene etableres det publikumsfunksjoner både ute og inne, gratis og kommersielt. Det etableres også boligområder som vil bruke disse grønne nærområdene som sine nabolag.

Langs hele sjøkanten i forbindelse med promenade etableres forskjellige oppholdrom, utsiktpunkt og attraksjoner.

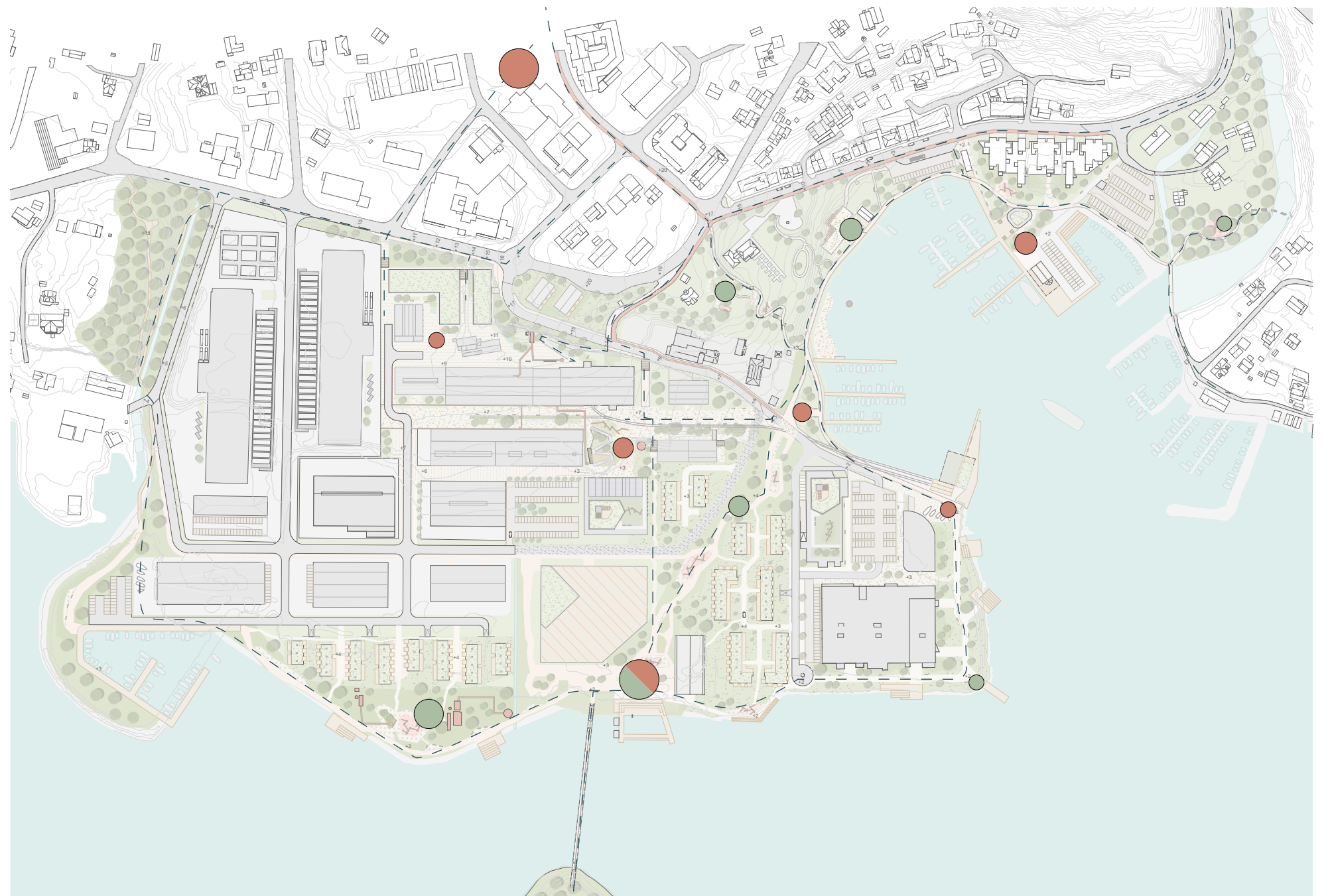
Det etableres grønne lunger mellom ny bebyggelse og mot industri som en buffer.



TORG OG PLASSER

Møteplasser planlegges i et nettverk som ivaretar bymiljøet og skaper attraksjoner langs veier, promenader og stier i området. Dette gjør koblingene med attraktive for gående og syklende. Punkter og møteplasser langs veien kan inneholde lekeplass, halvtak, en benk å ta pause på og installasjoner/skulpturer som forteller om stedet og historien.

-  Urbane møteplasser
-  Rekreative/grønne møteplasser



KULTURMINNER

Arealstrategien tar vare på alle kulturminner markert rødt i kulturminneplan, på nær Skraphallen og utvidelsen av smelteverket fra 1950.

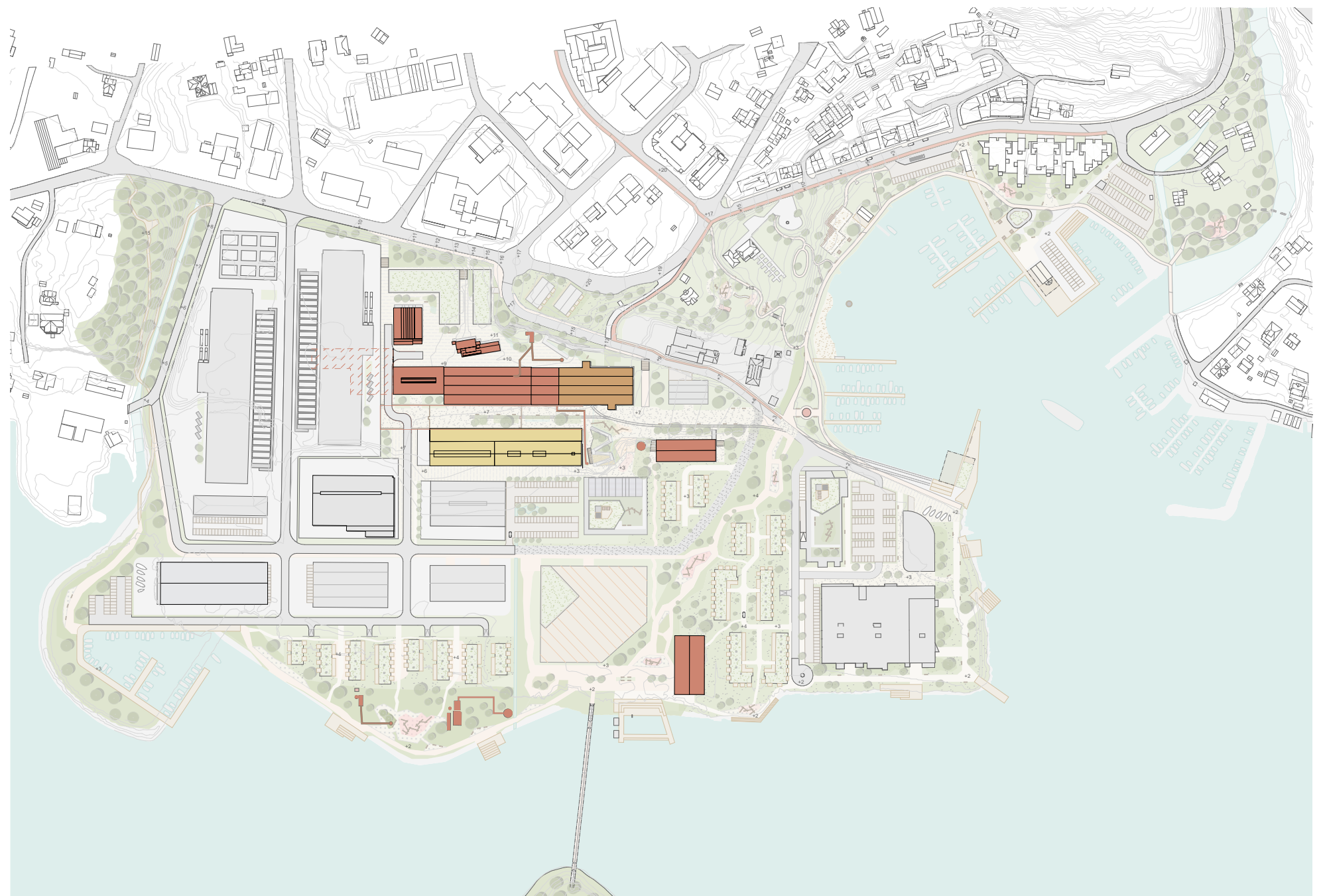
Det har vært en avveining der eksisterende og fremtidige arbeidsplasser er også tatt hensyn til jfr. studier som viser plassering av fremtidig datasenter.

Arealstrategien tar også vare på Hammerverket, traverskranen og tildl. hovedlager som i dag huser Akvamarine.

Konstruksjonen til valseverket blir flyttet og etablert i parkområde, som en paviljong.

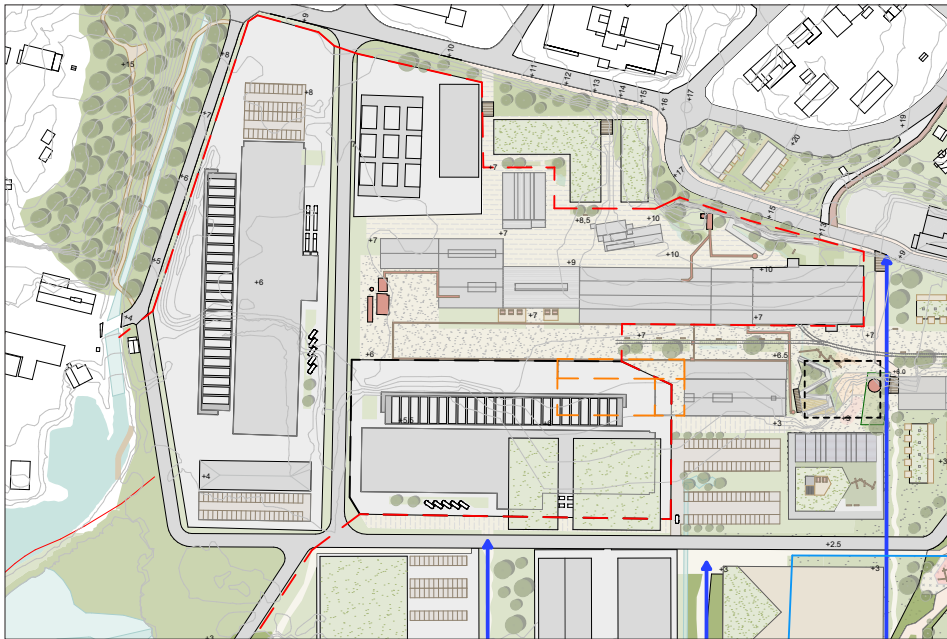
Elementer fra stålverksdriften som rørganger, sandtårn, tanker etc. blir tatt vare på og brukt som stedsskapende elementer på torg og plasser for å formidle stedets historie og skape et helhetlig område.

- Stor bevaringsverdi
- Middels bevaringsverdi
- Noe bevaringsverdi
- Uten betydning



PLASSERING AV DATASENTER

NORD-SØR OG ØST-VEST- ORIENTERING

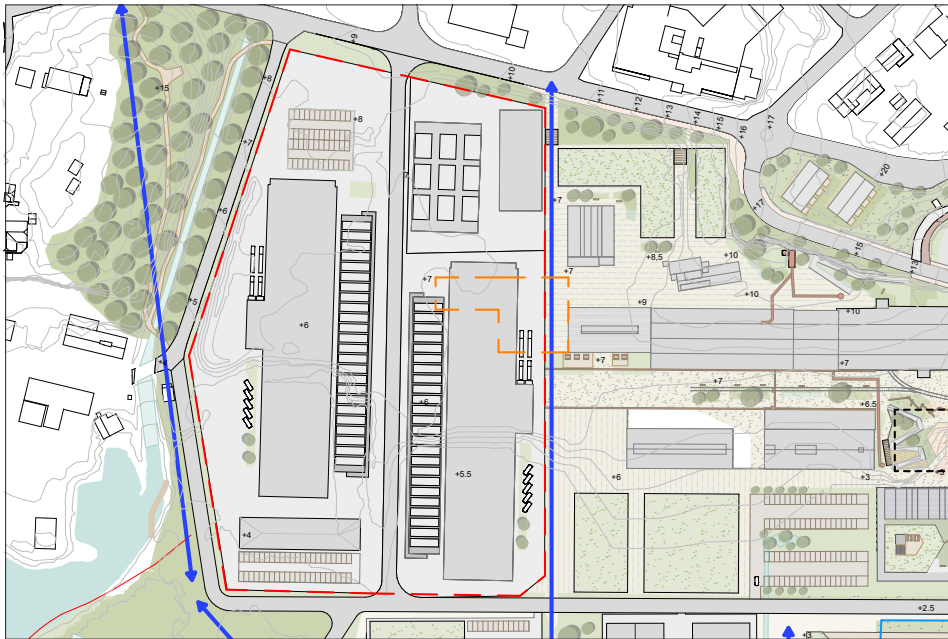


Bevarer "røde kulturminner"

Følger delvis linjene fra stålverket
Bebyggelsen ligger på tvers mellom
byen og sjøen

Krever flytting av eksisterende
arbeidsplasser

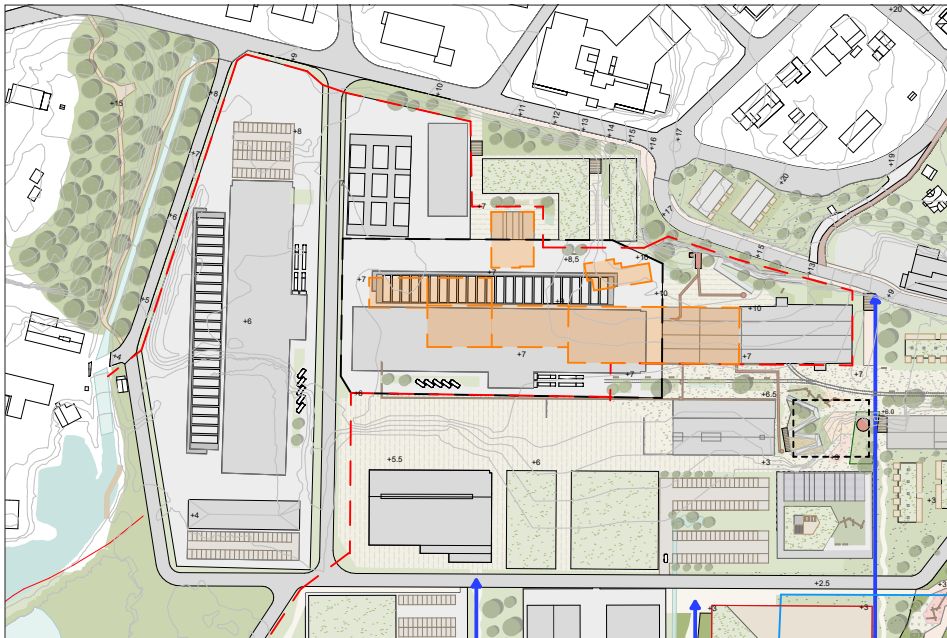
2 X NORD-SØR ORIENTERING



River deler av "røde kulturminner"

Følger ikke linjene fra stålverket
Bebyggelsen ligger på langs mellom
byen og sjøen

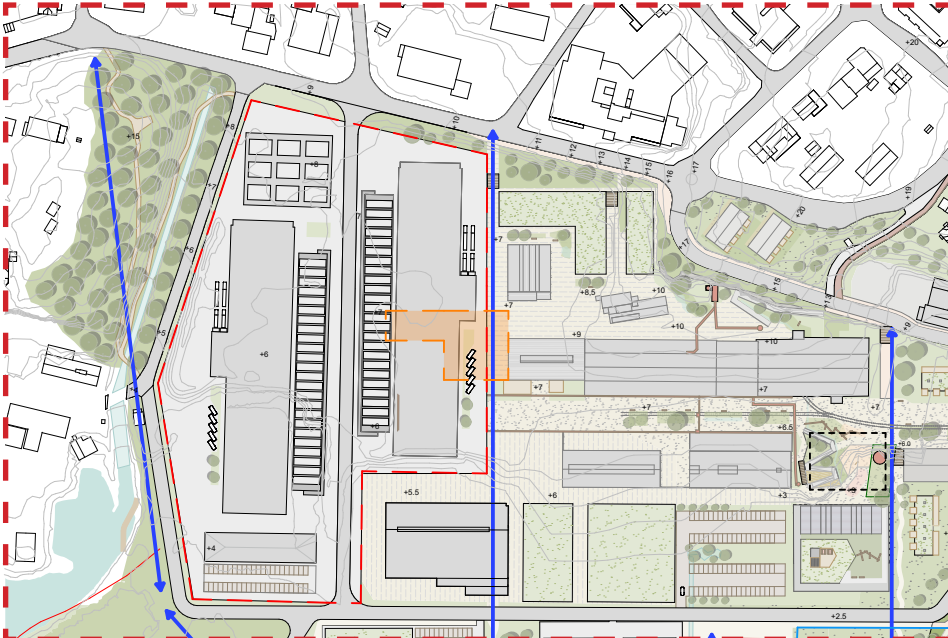
Krever flytting av eksisterende
arbeidsplasser (Akvamarine og
smelteverk)



Krever riving av nesten alle "røde kulturminner"

Følger delvis linjene fra stålverket
Bebyggelsen ligger på tvers mellom
byen og sjøen

Krever flytting av eksisterende
arbeidsplasser

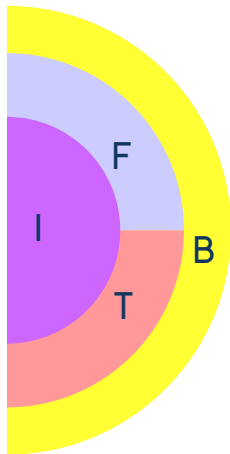


River deler av "røde kulturminner"

Følger ikke linjene fra stålverket
Bebyggelsen ligger på langs mellom
byen og sjøen

Krever flytting av eksisterende
arbeidsplasser (smelteverk)

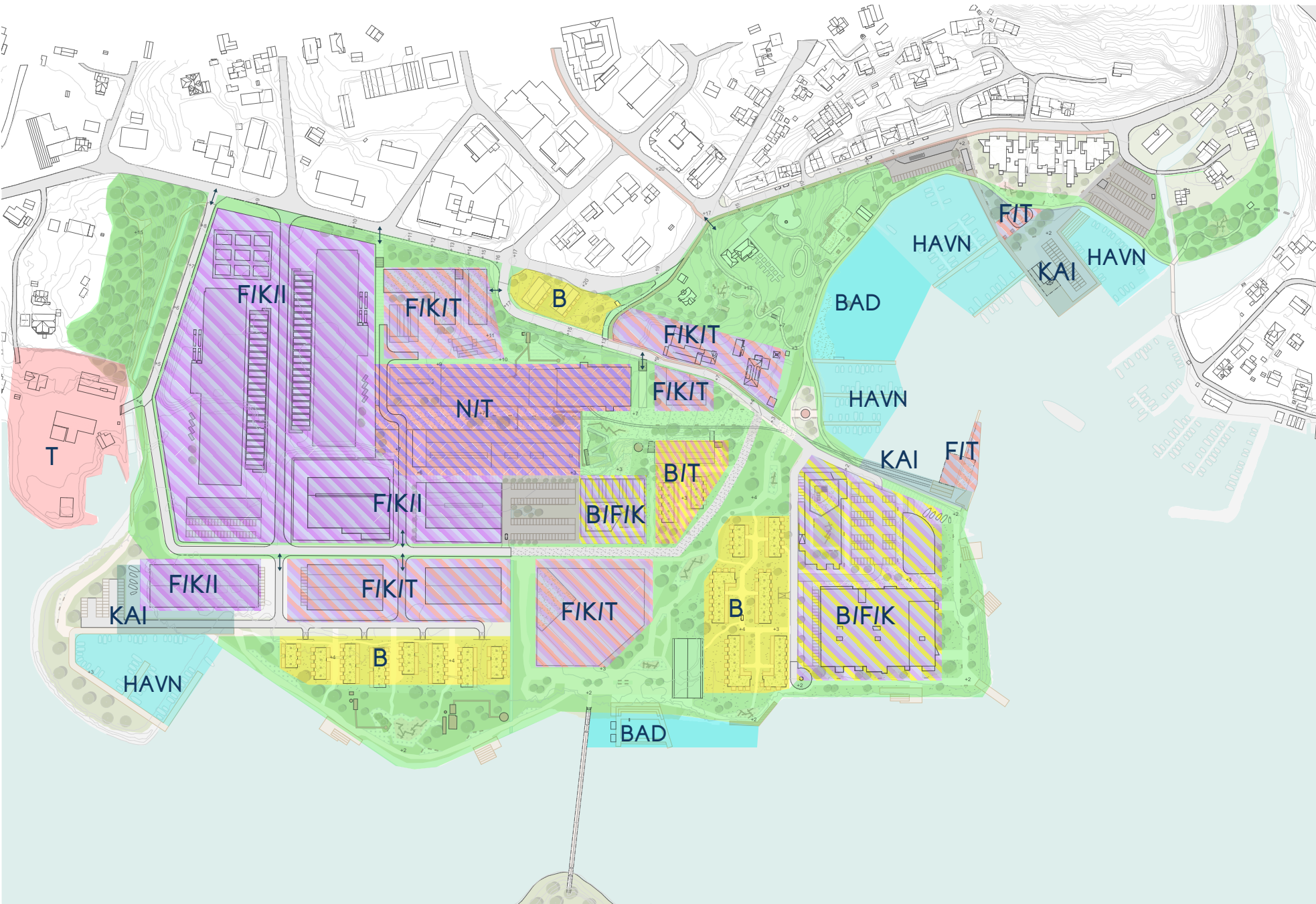
AREALFORMÅL



Overordnet formålsstrategi
Industri sentralt på vestsiden området, forretning og tjenesteyting som en buffer mot boligområder

- Industriformål er definert på og rundt Grøtnes-tomten. Dette inkluderer også datasenter.
- Eks. bygningsmasse til stålverk er åpent for både næring (herunder også industri) og tjenesteyting mtp. framtidig transformasjon.
- Områder med formål forretning innbefatter plasskrevende varehandel og dagligvarer, ikke detaljhandel.
- Det åpnes for boligformål ved sjøen, parkdraget, og ved trebyen.
- Nytt havneområde for privatbåter ved lagunen, det er mulighet for havn for sjønære virksomheter også her, f.eks båtsenter og vinteropplag.
- Småbåthavn i Lagunen, og fortetting av småbåter i Vågen.
- Badeplasser i Vågen og ved Stålverksbrua.

FIK/I	Forretning, kontor og industri
FIK/T	Forretning, kontor og tjenesteyting
N/T	Næring og tjenesteyting
B/FIK	Bolig, forretning og kontor
B/F	Bolig og forretning
B	Bolig
F/T	Forretning og tjenesteyting
T	Tjenesteyting



HØYDER

Ny bebyggelse tar utgangspunkt i eks høyder på stålverks- og skallstøperiområdet.

Høyder trappes ned mot sjøen og mot grøntdraget (stiplet linje)
Det er ingen høye bygg i Vågen-området, kun 1 etasje er tillatt.

Nye boligområder har noen forskjellige typologier:

1. Punkthus oppå eksisterende næring - intill 7 etasjer tillates
2. Boligområder i og rundt grøntdrag - rekkehus på 2-3 etasjer samt leilighetsbygg på 4 etasjer.
3. Byhus oppå ny næring - 3 etasjer tillates.

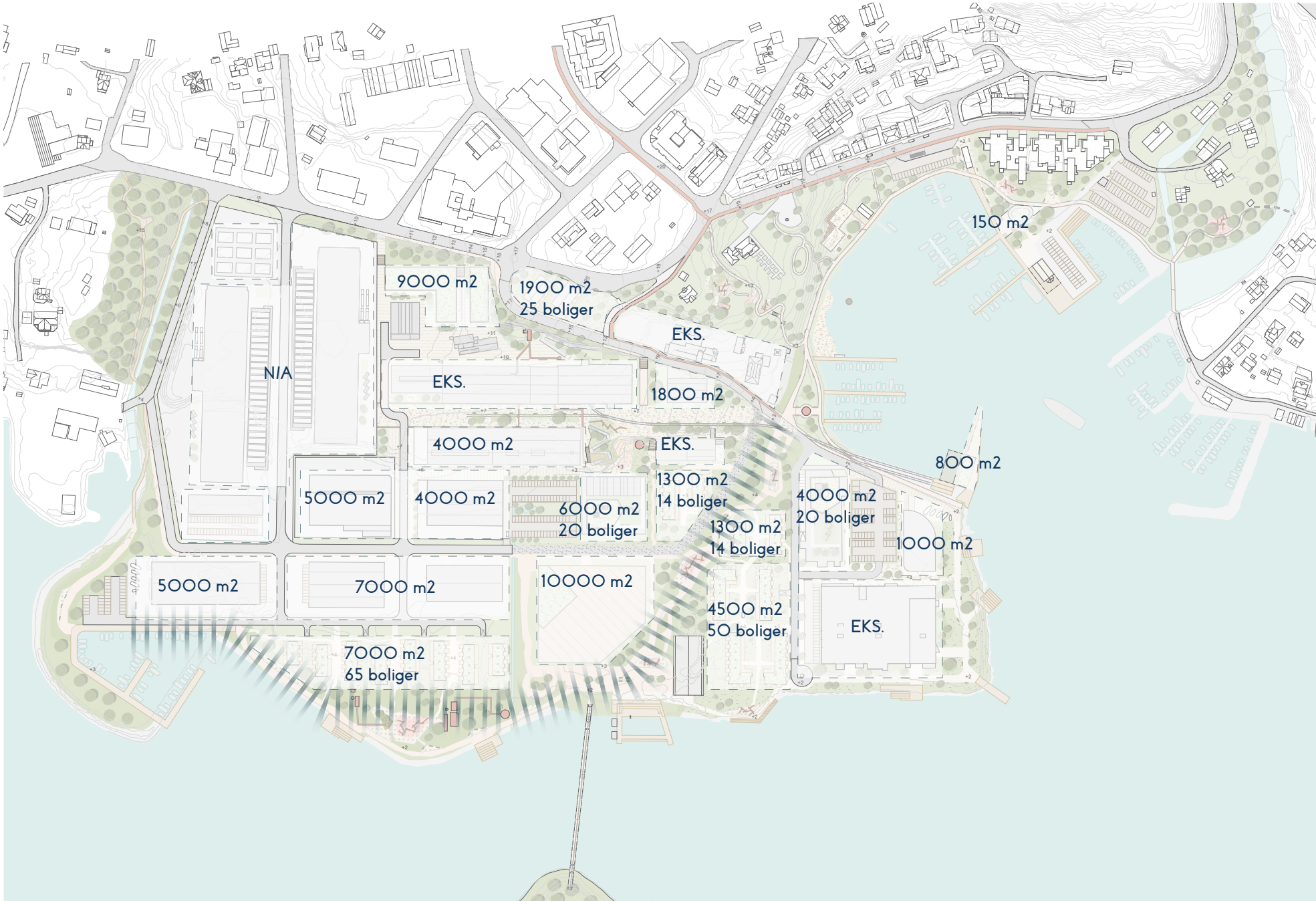
Hotell i forbindelse med folkebad tillates opptil 8 etasjer eller 30 meter.



UTNYTTELSE

Veiledende arealer for utnyttelse (BRA) per delfelt.
Basert på foreslått bygningsvolum.

Antall boliger er basert på en miks av rekkehus og leiligheter o de forskjellige delområdene.



DELFELT OG REKKEFØLGEKRAV

- Privat utvikling
- Offentlig utvikling
- Offentlig privat samarbeid
- Offentlige og felles arealer og anlegg

Det kreves en form for anleggsbidrag fra flere av omkringliggende områder. Hovedbidragene bør være fra nærliggende områder som får en direkte økt kvalitet av de respektive tiltakene, samtidig bør det vurderes om man skal etablere et felles anleggsfond:

- A - Parkdrag
Utvikles i sammenheng med boligutvikling på og ved Rema 1000
- B - Parkdrag og paviljong
Utvikles i sammenheng med Hotell og folkebad, samt boliger ved båtsenter-tomten.
- C - Parkdrag og havnebad
Havnebad bør etableres om et tidlig tiltak.
Parkdrag utvikles i sammenheng med Hotell og folkebad, samt boliger ved båtsenter-tomten.
- D - Promenade
Utvikles i sammenheng med nærings og boligutvikling på skallstøperiet.
- E - Parkdrag og promenade
Utvikles i sammenheng med boliger ved sjøen.
- F - Småbåt- og næringshavn
Utvikles i sammenheng med boliger ved sjøen og sjønær virksomhet på nabotomt.
- G - Torg
Utvikles i sammenheng med bolig og næringsutvikling ved bevaringsverdige Hovedkontor og Kompressorrom.
- H - Gangsti på vestsiden av Fiskåna
Utvikles i sammenheng med Grøtnes-tomten og adkomstevie fra Nedre Barkvedvegen til Stålverksområdet.
- I - Oppvarming ved spillvarme av f.eks folkebad.
Utvikles i sammenheng med datasenter.

