



KONSEPTSKISSE MED 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. Strategien skal bidra til å forsterke Jørpeland's identitet og attraktivitet som bosted, arbeidsplass og turistmål.



BAKGRUNNI/ DAGENS SITUASJON

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

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

Vågen:
Her finner man Jørpeland's første handelssentrum. I dag består området av Vågabakken med eldre trehus med små butikker. Denne husrekken har blitt en tydelig identitetsmarkør for innseilingen til Jørpeland. I området er det også småbåthavn, bobilparkering for turister, nyere boligbygg og Vågenparken med bl.a. Villa Rosehagen.

Skallstøperiet:
Her finner man i all hovedsak storhandel i nyere næringsbygg og parkering. I tillegg til kundeparkering for biler er der parkering for busser som ikke er i bruk og politiet leier lokaler her.

Stålverket og Grøtnes:
Stålverket har vært en del av Jørpeland i over 100 år, men legger ned sin drift i løpet av våren 2024. Det er en stor bygningsmasse som fyller industriområdet, som i dag rommer en rekke bedrifter i tillegg til Stålverket.

Område er preget av barrierer og er ikke tilgjengelig for offentligheten på grunn av sikkerhet, men de store byggene er karakteristiske for Jørpeland da de dekker et stort område og er godt synlig når du kommer til Jørpeland både med bil og båt.

Materialitet:
I vågen finner man trehusbebyggelse og større grøntarealer. Skallstøperiet er preget av nyere næringsbygg av blikk og betong. Stålverket består av en rekke bygg i tegl, men også nyere industrihaller i blikk og betong. Større maskiner og andre elementer i stål er også en viktig del av materialiteten på Stålverksområdet. Utenom nærheten til Jørpelandsholmen, er det lite grøntarealer tilgjengelig på Skallstøperiet og Stålverksområdet.



KONSEPTSKISSE



FORBINDELSER

- Sterkere kobling mellom Vågen og Jørpelandsholmen, som gjør 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 utsiktspunkt 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

◁ Utsiktspunkt / Orienteringspunkt



VEI OG GATER

Koblinger styrkes hovedsaklig for gående og syklende.

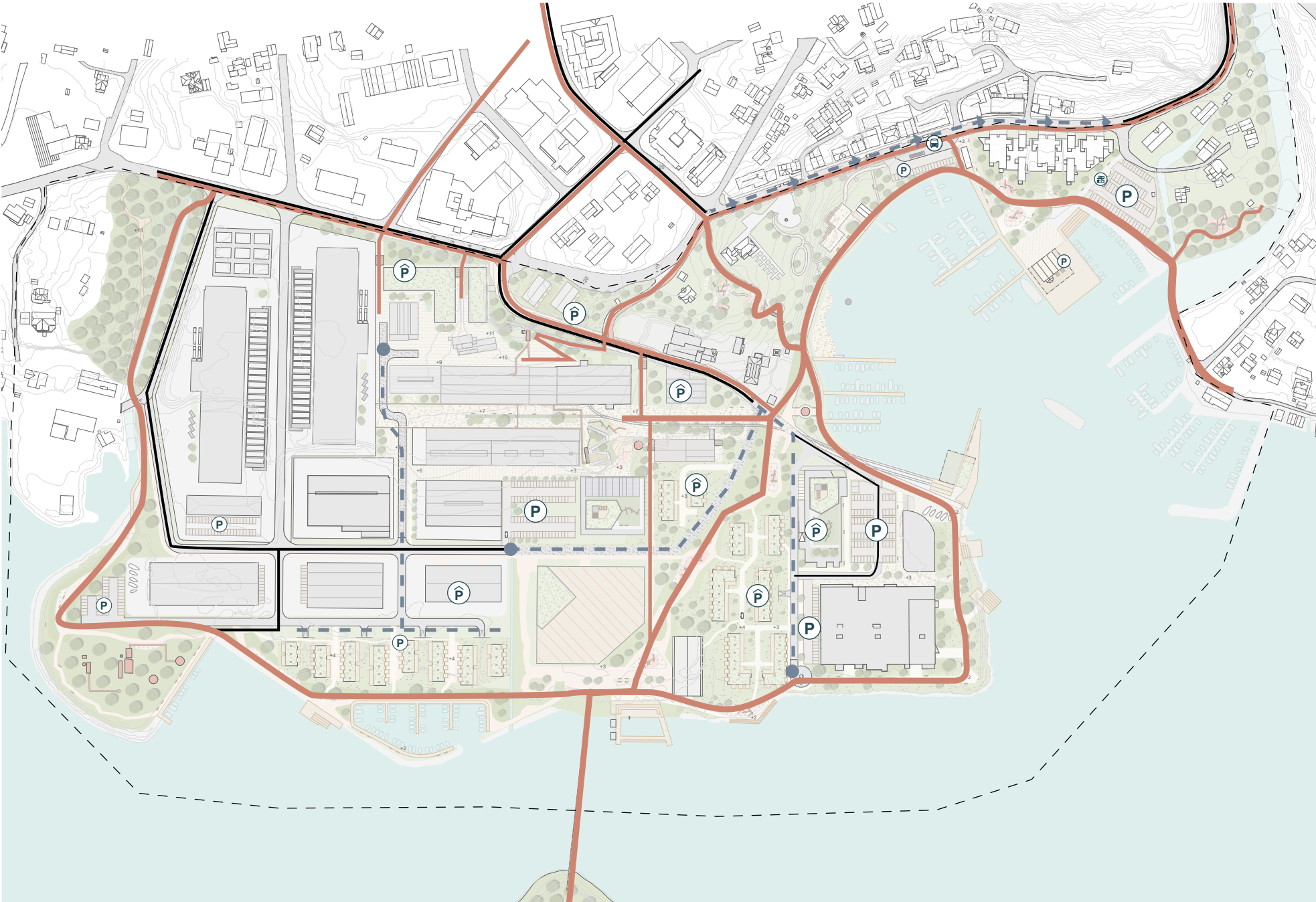
Enveisskjørt og sykkeltrase i Vågabakken, fra kaien opp til Rådhusgata, knytter Vågen tettere på sentrum. Rutebussen får holdeplass i Vågabakken for å frigjøre plass på kaien. Det etableres busslomme ved eks. toalettbygg for turistbuss.

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 holmen. 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 oppholdsrom, utsiktpunkt og attraksjoner.

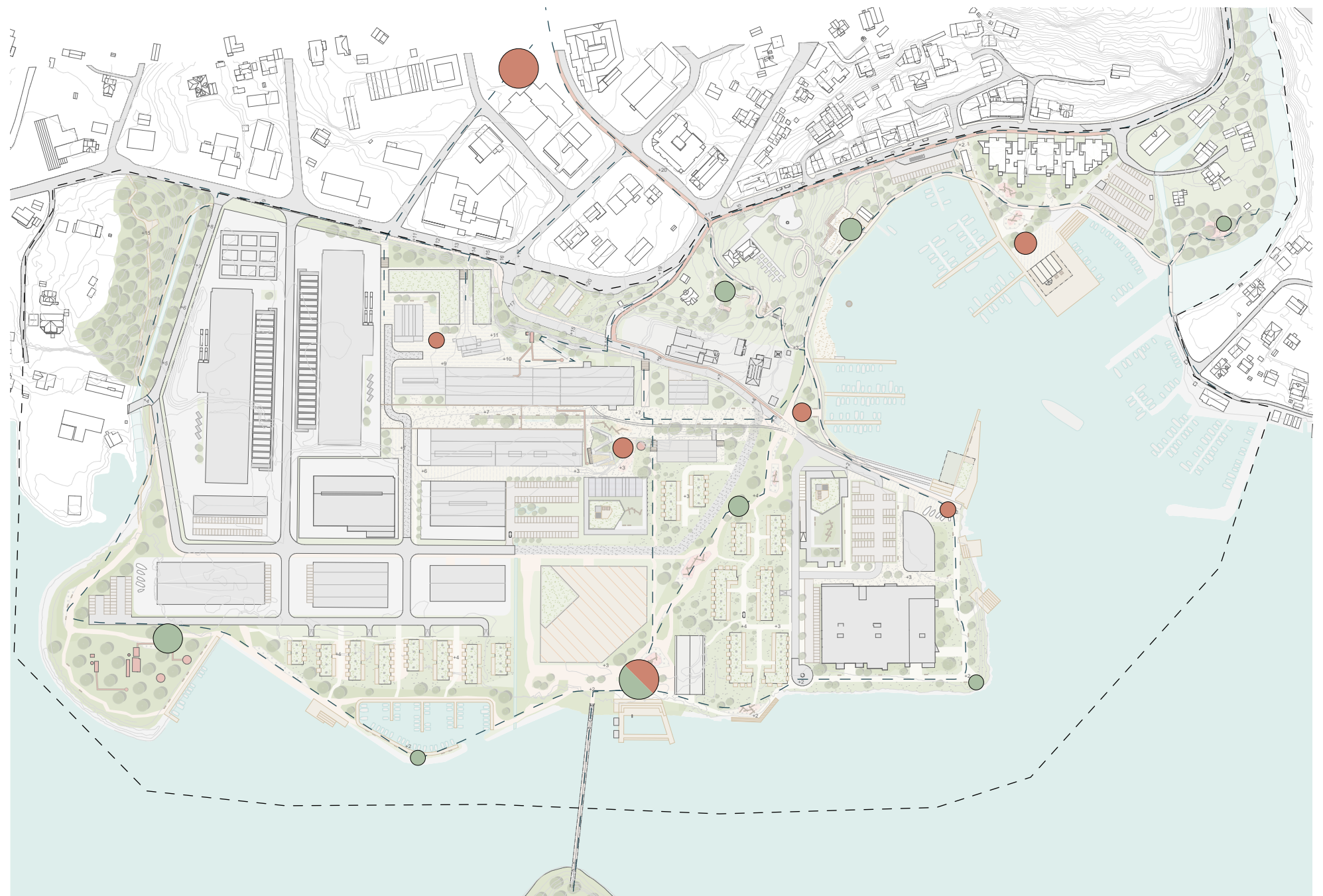
Det etableres grønne lunger mellom ny bebyggelse og mot industri som en buffer.



TORG OG PLASSER

Møteplasser planlegges i et nettverk som ivaretar bymiljøet og skaper attraksjoner langs veier, promenader og stier i området. Dette gjør koblingene mer 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, med unntak av Skraphallen og utvidelsen av smelteverket fra 1950 (stiplet rødt).

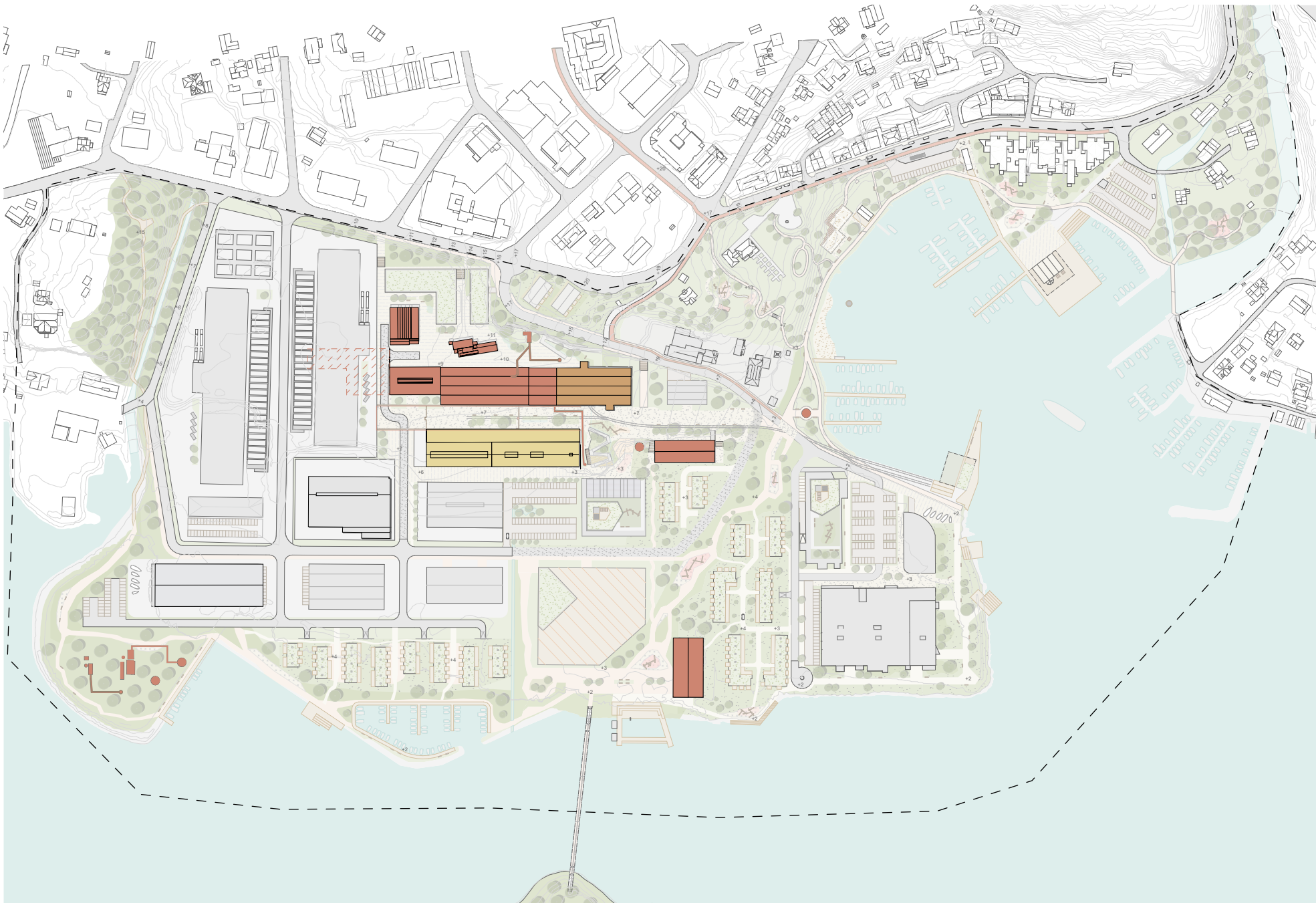
Det har vært en avveining der eksisterende og fremtidige arbeidsplasser er også tatt hensyn til jfr. studier som viser plassering av fremtidig datasenter.

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.

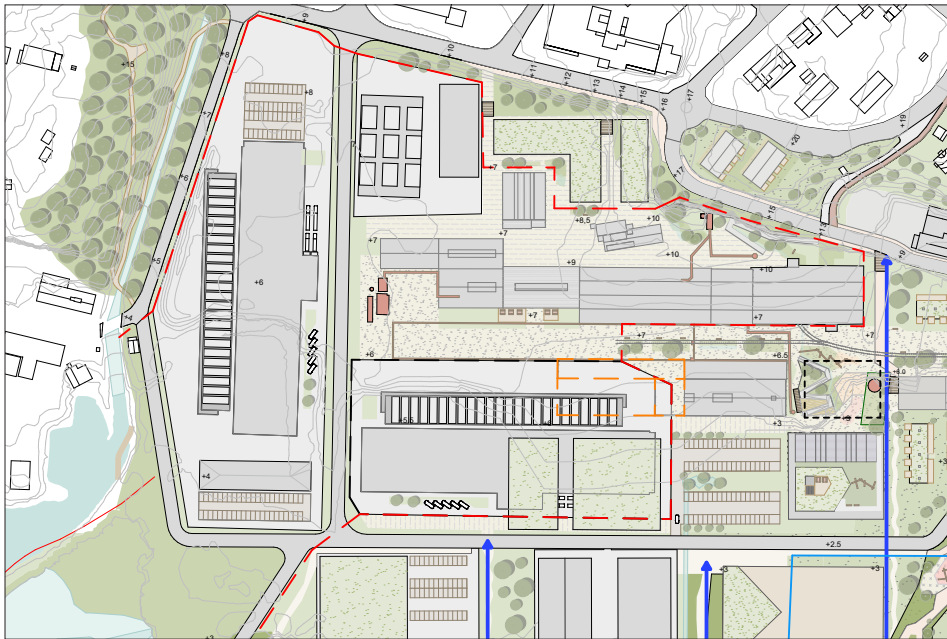
- Stor bevaringsverdi
- Middels bevaringsverdi
- Noe bevaringsverdi
- Uten betydning



PLASSERING AV DATASENTER

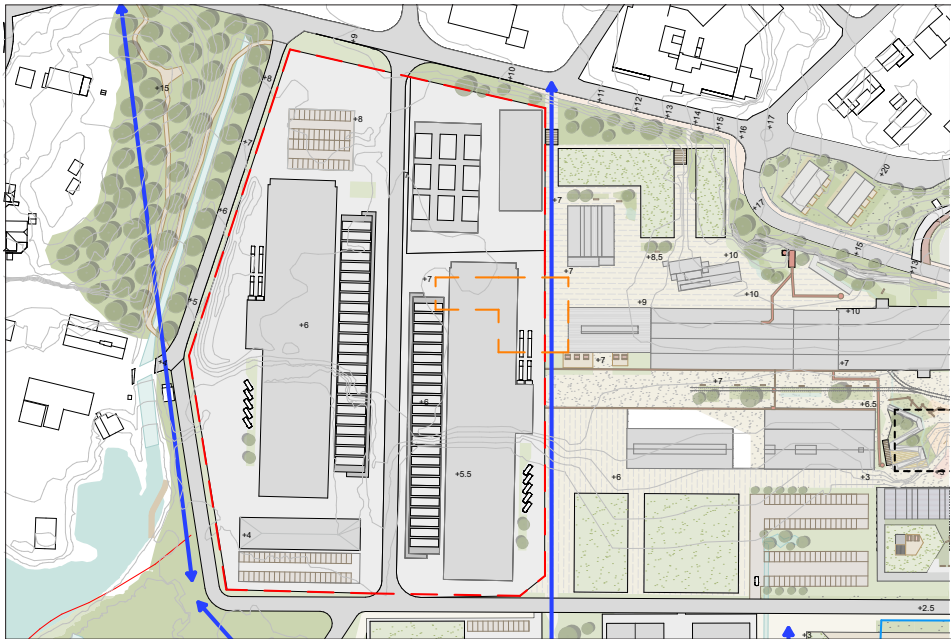
Forslag på plassering av datasenter innenfor premiss gitt i mulighetsstudiet.

FORSLAG NR 1



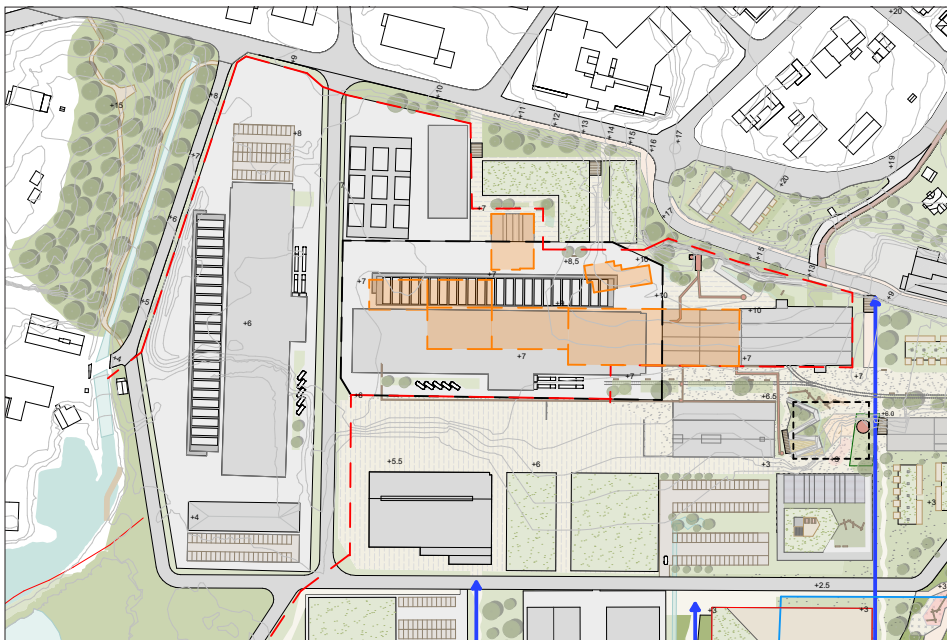
- Bevarer kulturminner registrert som røde i kulturminneregistreringen.
- Følger delvis linjene fra Stålverket.
- Bebyggelsen ligger på tvers mellom byen og sjøen.
- Forslaget krever flytting av eksisterende arbeidsplasser.

FORSLAG NR 2



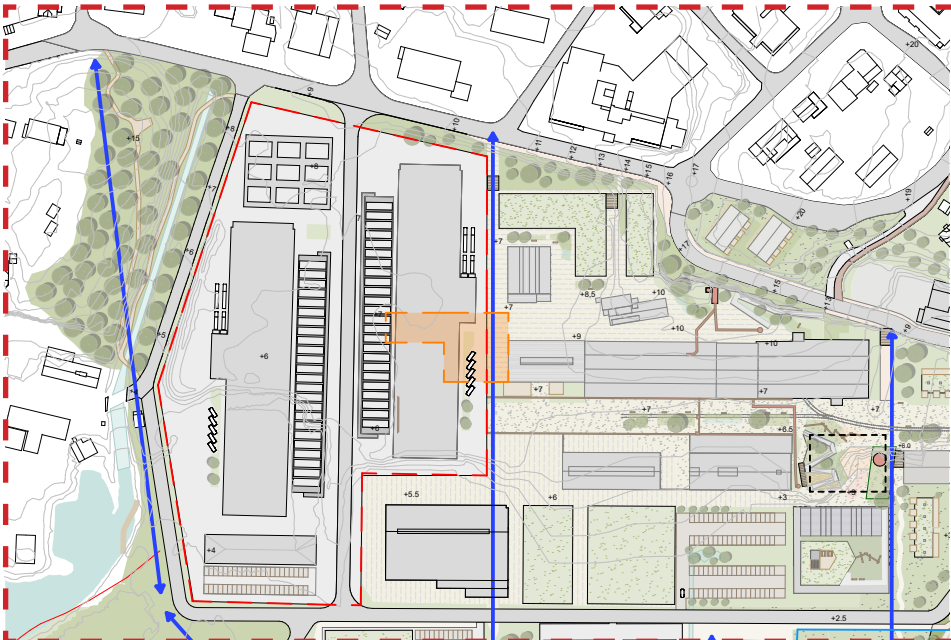
- Krever rivning på deler av kulturminner registrert som røde i kulturminneregistreringen - enden av smelteverket.
- Følger ikke linjene fra stålverket.
- Bebyggelsen ligger på langs mellom byen og sjøen, og en unngår flere "vegger" mot byen.
- Datasenteret komprimeres i en ende av området.
- Forslaget krever flytting av eksisterende arbeidsplasser.

FORSLAG NR 3



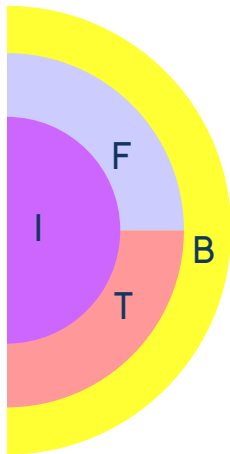
- Krever rivning av flere kulturminner registrert som røde i kulturminneregistreringen - Smelteverket, modellverkstedet og mekanisk verksted.
- Følger delvis linjene fra stålverket.
- Bebyggelse ligger på tvers mellom byen og sjøen.
- Forslaget berører ikke arbeidsplasser ved nedleggelse av smelteverket.

FORSLAG NR 4



- Krever rivning på deler av kulturminner registrert som røde i kulturminneregistreringen, enden av smelteverket.
- Følger ikke linjene fra stålverket.
- Bebyggelsen ligger på langs mellom byen og sjøen, og en unngår flere "vegger" mot byen.
- Datasenteret komprimeres i en ende av området.
- Forslaget berører ikke arbeidsplasser.

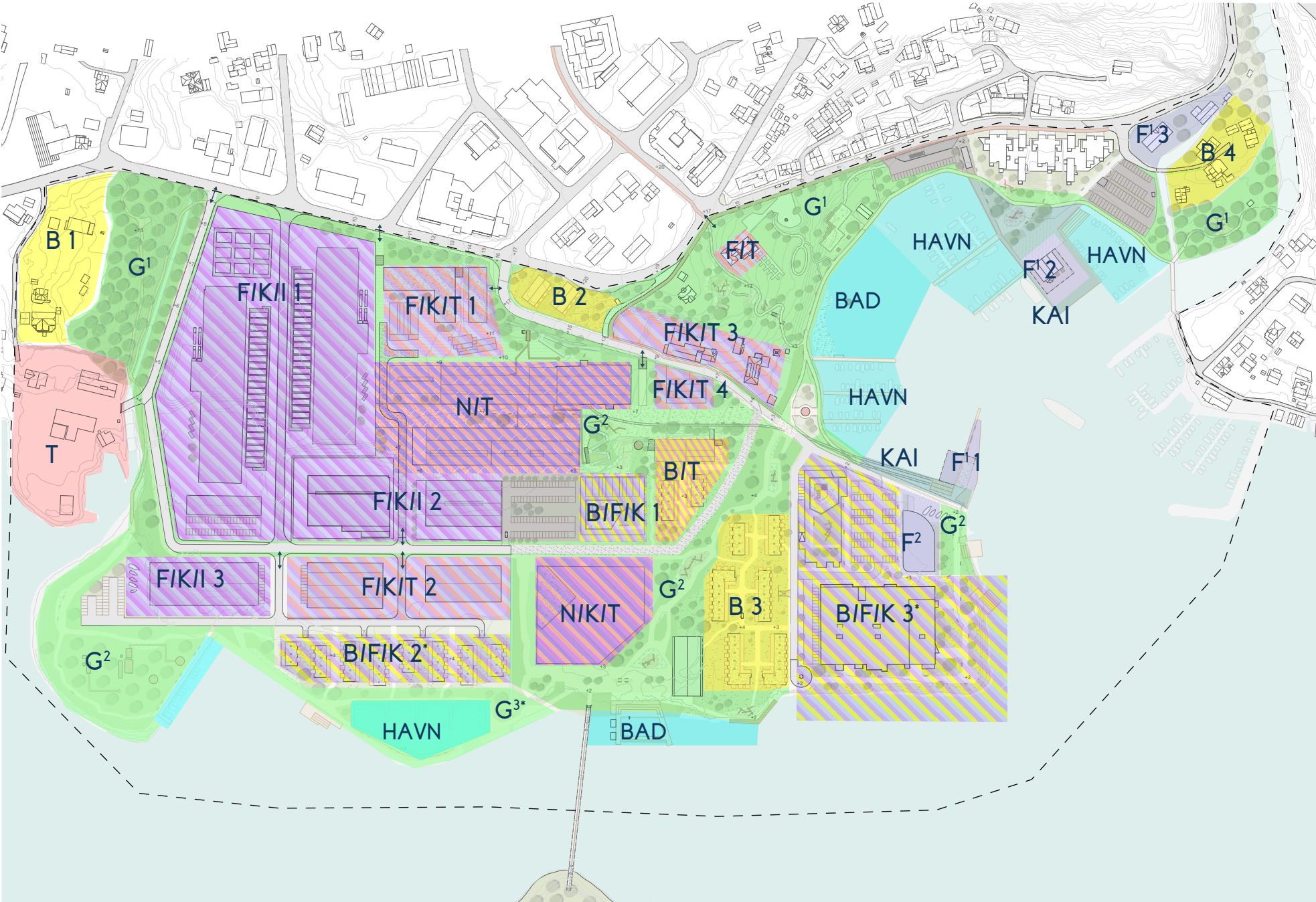
AREALFORMÅL



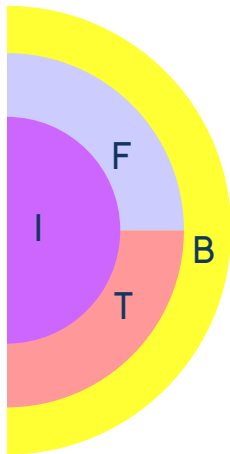
Overordnet formålsstrategi
Industri sentralt på vestsiden av området, forretning og tjenesteyting som en buffer mot boligområder.

- 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/IT	Forretning, kontor og tjenesteyting
NIK/IT	Næring, kontor og tjenesteyting
N/IT	Næring og tjenesteyting
B/FIK	Bolig, forretning og kontor
B/IT	Bolig og tjenesteyting
B	Bolig
F/IT	Forretning og tjenesteyting
F ¹	Forretning tilknyttet turisme
F ²	Forretning inkl. detaljhandel
T	Tjenesteyting
G ¹	Eksisterende grøntarealer
G ²	Nye grøntarealer
G ³	Nye grøntarealer på fylling
*	Helt eller delvis på ny fylling



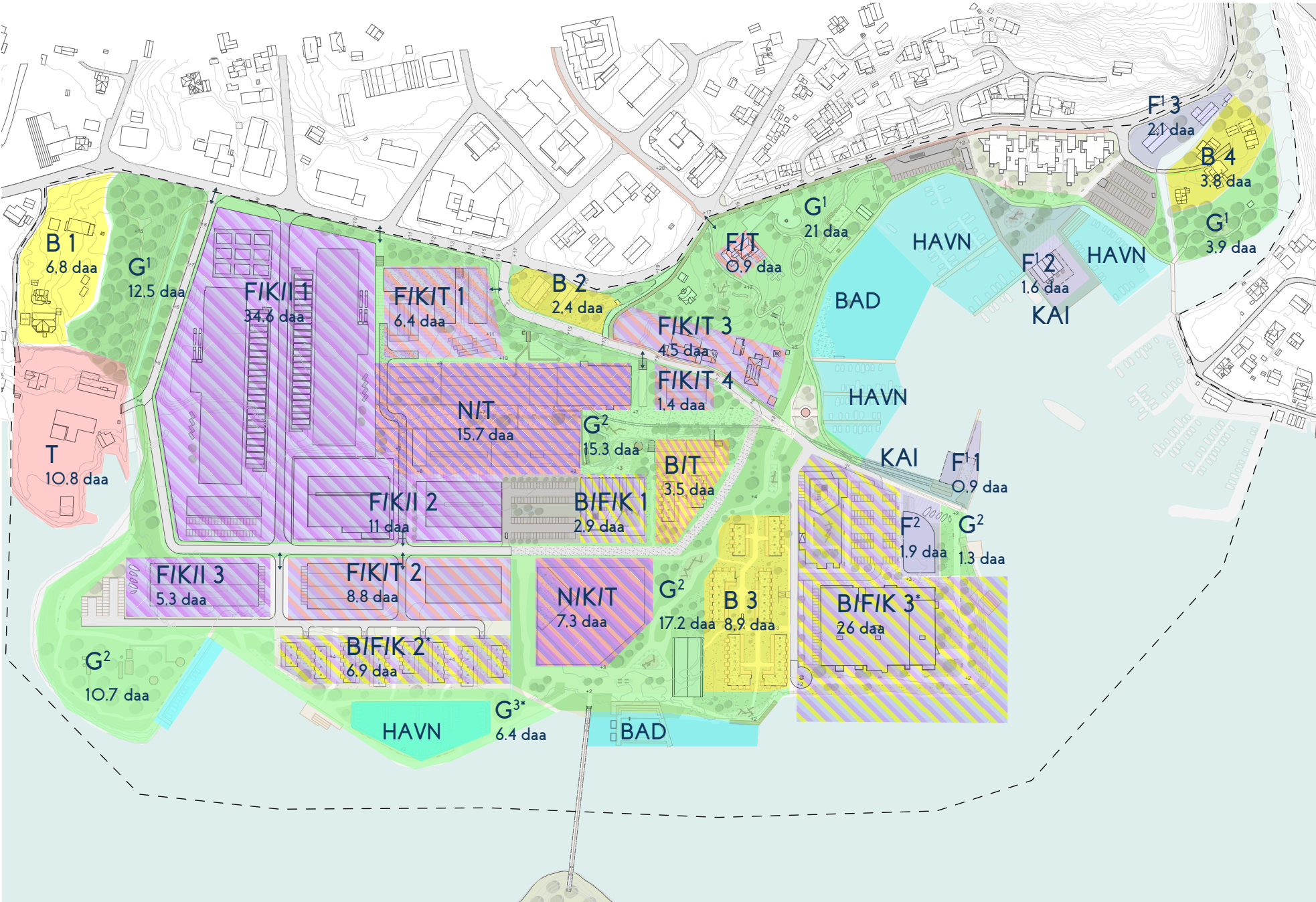
AREALOVERSIKT



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

FIK/I	50.8 daa
FIK/IT	21.2 daa
NIK/IT	7.3 daa
N/IT	15.7 daa
B/IFIK	30.7 daa
B/IT	3.5 daa
B	22 daa
F/IT	0.9 daa
F ¹	4.5 daa
F ²	2 daa
T	10.8 daa
G ¹	37.4 daa
G ²	54.5 daa
G ³	6.4 daa
*	

Helt eller delvis på fylling



HØYDER

Ny bebyggelse tar utgangspunkt i eksisterende 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 - inntil 5 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. Sol/skyggeforhold må vurderes med tanke på omkringliggende bebyggelse og uteareal.



UTNYTTELSE

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

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



DELFELT OG REKKEFØLGEKRAV

- Privat utvikling
- Offentlig utvikling
- Mulig offentlig/privat samarbeid
- Offentlige og felles arealer og anlegg

Det bør 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. Under følger er forslag til inndeling av uteområdeer og avhengigheter:

- A - Parkdrag
Utvikles i sammenheng med boligutvikling på Rema 1000 og offentlig tjenestestyting ved det bevaringsverdige Hovedkontoret.
- B - Parkdrag og paviljong
Utvikles i sammenheng med Hotell og folkebad, samt boliger ved båtsenter-tomten. Et midlertidig havnebad kan være et tidlig tiltak.
- 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 - Promenade og småbåthavn
Utvikles i sammenheng med bolig/næringsutvikling ved sjøen.
- F - Grøntareal og småbåthavn
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 adkomstevei fra Nedre Barkvedvegen til Stålverksområdet.
- I - Oppvarming ved spillvarme av f.eks folkebad.
Utvikles i sammenheng med datasenter.

