

OPPSTARTSMØTE - PLANSAK

Tittel: Detaljregulering for F/K/T1 og del av felt I – Jørpeland sentrum Plan 202304

Sted: Rådhuset, Strand kommune

Tid: 30.11.23 kl. 08.30 – 10.00

Deltakere:

Norconsult: Einar Vevatne og Cecilie Gilje Gjedrem

Magnar Ur og Osvald Østerhus

Strand kommune: v/Eli Sirnes Willumsen, Sunniva Idsø, Åge Eivind Aslaksen, Elin Aasheim Rossemyr

IVAR: Elisabeth Vollebekk Meling

1. Forslagstillers redegjørelse for ønsket tiltak – Planinitiativ

Viser til forslagstillers planinitiativ – oversendt til kommunen før oppstartsmøtet
Norconsult presenterte dette, innledningsvis i møtet.

2. Gjeldende planer, andre relevante vedtak og evt. pågående planarbeid

- Kommuneplan for Strand 2012 – 2022
- Områderegulering for Jørpeland sentrum Plan 1130201210
- Pågående arbeid med mulighetsstudie for Grøtnes-stålverksområdet, skallstøperiet og Vågen på Jørpeland (politisk behandling mars 2024)

3. Krav til dokumentasjon

Alle dokumenter må oppfylle kravene gitt i oppstartsmøterefateret og «Krav til innsending av planmaterieell» på kommunens nettside

Konsekvensutredning

Det er vurdert at det ikke er behov for konsekvensutredning og at planlagt tiltak er i tråd med gjeldende planer.

Utredninger som skal utføres

Stedsanalyse

Stedsanalyse er utarbeidet i pågående mulighetsstudie, og kan videreføres i planforslaget. Eventuelt kan tillegg suppleres som ikke er nevnt i stedsanalysen, som berører planområdet spesielt

ROS-analyse

Det skal utarbeides ROS-analyse

Temaene som skal ses spesielt på er brannsikkerhet og forurensning i grunn.

Ny rapport for Jørpeland - faresonekart for flom – kommer snart. Dette tas inn i ROS-analysen.

Renovasjonteknisk plan

Må vise renovasjonspunkter, adkomst/kjøreruter, oppstillingsplass og gangavstand til brukerne.

Brannteknisk plan - Må vise adkomst/kjøreruter, sporingskurver og oppstillingsplass for brannbil. Det må tas stilling til hva slags brannbil som er nødvendig og hvor stor plass og underlag de trenger både når de kjører og når de står parkert med støttelabber ute. Hvis brannbilene må kjøre og parkere på areal som ikke er regulert til vei, så må områdene reguleres inn som bestemmelsesområder med tilhørende bestemmelser om bruk og krav til underlag. Se Rogaland brann og rednings IKS sine sider for mer informasjon <https://www.rogbr.no/meldinger/adkomst-og-slokkevann>

VA-rammeplan

Det skal utarbeides en VA-rammeplan til detaljreguleringsplanen. Rammeplanen skal tydelig vise hvordan vannforsyning, avløpstransport og overvannshåndtering skal løses i forbindelse med reguleringen. Alle tiltak kreves for å kunne gjennomføre planen, må sikres i reguleringsbestemmelsene.

Det blir et arbeid med å etablere ledninger ut i sjø for bruk av sjøvann til kjøling, i forbindelse med etablering av datalagringsserver. Kommunale ledninger går i stålverksvegen og i ny veg bak Rema. Ingen grensesnitt til kommunale vann eller avløpsledninger.

Det finnes noen brannkummer inne på området, men ny utbygging må sikre nytt. Kontor og arbeidsplasser gir behov for nytt vann- og avløp. Må hensynta kabler i bakken inn til trafostasjonen og god avstand til vannledningene.

Miljø, klimagassutslipp og energibruk

Virksomheter for miljø, klimagassutslipp og energibruk skal vurderes i planbeskrivelsen. For byggeprosjekter over 10 000 m² BRA skal områdekvaliteter og klimakonsekvenser og tiltak for å ivareta kommunens klimamål dokumenteres gjennom miljøprogram/miljøoppfølgingsplan iht. NS 3466 eller tilsvarende.

Massehåndtering. For bygge- og anleggsprosjekter som genererer over 10 000 m³ masse stilles det krav om egen massedisponeringsplan. Lokal deponering og forurenset grunn må vurderes.

Støyanalyse

Det må utarbeides støyanalyse for planområdet, tilknyttet planlagt tiltak i planområdet

Mobilitetsplan (i henhold til krav i regionalplan)

Det skal utarbeides mobilitetsplan til planforslaget

BGF blågrønn faktor

Dette ble ikke tematisert i møtet, men kommunen gir følgende informasjon:

Se Stavanger kommuneplans § 1.20 om bestemmelser og retningslinjer for blågrønn faktor. Det er krav om en faktor på 0,7 for utbyggingsområdet. Bruk Fremtidens byer sin mal som ligger i startpakken. Sammen med regnearket for beregningen av blågrønn faktor må det ligge ved en illustrasjonsplan som viser hvordan man har kommet frem til utregningen. Denne må inneholde arealtall der det er mulig. Det må også ligge ved et notat som forklarer hvordan blågrønn faktor skal oppnås. Tiltak må sikres i bestemmelsene slik at det er mulig å gjennomføre. Det må være en kobling mellom skjema, illustrasjonsplan, notat og bestemmelser. Se lenkesamlingen for blågrønnfaktor for mer informasjon om utarbeidelse. REFERER TIL LOV OM OVERVANNSHÅNTERING.

Det er ønskelig at forslagsstiller tilstreber å oppnå blågrønn faktor i tråd med retningslinjene i gjeldende kommuneplan for Stavanger kommune.

Estetisk utforming

Dette ble ikke tematisert i særlig grad i møtet, men kommunen legger til grunn at når det bygges i sentrumsnære områder og trolig nær kulturminner så skal kvalitet i arkitektonisk utforming og tilpasning til kulturminner og omgivelser, legges til grunn.

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelser skal følge malen i startpakken. Det skal være samsvar mellom bestemmelser, plankart, illustrasjonsplan og andre dokumenter.

Illustrasjoner

- Planlagt bebyggelse skal illustreres med maksimal utnyttelse (Illustrasjonsplan og/eller utomhusplan
- 3D-illustrasjon
- 3D-modell i IFC-format (uten innvendige detaljer)
- Fjernvirkning
- Snitt med tilgrensende terreng/bebyggelse. Vis eksisterende og planlagt terreng.
- Sol/skyggeanalyse for tidspunktene gitt i kommuneplanen. Må vise konsekvenser for nabobebyggelsen.

Bestilling av startpakke

Bestillingsskjema finnes på internett på <http://strand.kommune.no/startpakke>

Bestilling sendes til arealplanmottak@strand.kommune.no

Forslagsstiller lager annonsekart og Strand kommune fremskaffer liste over hjemmelshavere og instanser som skal varsles.

<https://www.strand.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/planforslag-og-planendring/grunnlag-for-utarbeidelse-av-plan/>

Planavgrensning

Som vist i oversendt planinitiativ

Plannummer

202304

Elektronisk varslings

Strand kommune tar på seg ansvar for elektronisk kunngjøring ved planoppstart. Forslagsstiller har ansvaret for annonsering i Strandbuen. Når forslagstiller sender varsel til berørte skal det sendes e-post med nødvendig informasjon til kommunens kontaktperson. Og postmottak med kopi til kontaktperson

Nødvendig informasjon er:

- plannummer og tittel
- planavgrensning
- formålet med planen
- dato for annonsering i avisen og utsendelse av brev til berørte
- frist for merknader
- forslagsstillers besøksadresse
- forslagsstillers adresse for innsending av merknader, inkl. e-post-adresse
- navn på kontaktperson hos forslagsstiller og vedkommendes telefonnummer

Merk e-posten: Kunngjøring planoppstart for plan nr. 202304

4. Videre fremdrift fram til politisk behandling

Fremdrift for planprosessen ble ikke tydelig avklart i oppstartsmøtet

Saksbehandler har skrivefrist 3 uker før møtedato i politiske utvalg. Planforslagene må være innsendt i god tid før skrivefrist.

Utbygger ønsker snart å sette i gang med reguleringsarbeidet for trinn 2 av stålverksområdet.

For å komme i gang med byggetrinn 1 må kommunen fradele planområdet nå, og innlemmet dette arealet i Grøtnesområdet. Kommunen vil snarlig komme med en tilbakemelding til grunneierne om fradelingssaken.

5. Avklaringer i møtet

Spørsmål fra kommunen til oppdragsgiver/konsulent:

Hva hvis ikke datalagringssenter?:

Kommentar:

Ikke relevant fordi det er kraftkrevende industri det legges opp til. Det er flere som har vist interesse for området.

Hva med videre bruk av modellverkstedet og maskinverkstedet?

Kommentar:

Bygningene ligger inni planens avgrensning for at det i planprosessen skal tas stilling til arealbruk og funksjon. Det kan for eksempel være aktuelt å bruke bygningene til kontorlokaler. Det skal foretas en egnethetsanalyse av eksisterende bebyggelse. Etter dette tas det stilling til om et av, eller begge byggene, skal reguleres til bevaring/gjenbrukes/flyttes/rives. Flere av byggene er markert med rødt i kulturminneregistreringen, og denne er ikke politisk vedtatt enda.

Hva tenker dere om sammenhengen mellom tiltak i planområdet og resten av stålverksområdet, i forhold til tilgang på strøm?

Kommentar:

Størrelse på ny trafo er illustrert i forhold til oppgitt størrelse fra Green Mountain og i forhold til beregninger gjort av Norconsult.

Ny trafo erstatter eksisterende trafo og sammen med oppgradering av linje fra Dalen gir dette økt strømforsyning til området. Dette skjer i privat regi og konsesjon for strøm følger planlagt eiendomsoverdragelse til utbygger av datalagringssenter/kraftkrevende industri.

I en overgangsfase vil andre bygg/bedrifter på området som i dag får strøm fra stålverkstrafo fortsatt få strøm fra eksisterende eller ny stålverkstrafo, men alle må innen rimelig tid skaffe seg alternativ strømforsyning fra offentlig nett.

Dersom noen ønsker å beholde strømforsyning fra stålverkstrafo på permanent basis, må dette avtales med eier av ny trafo.

På nåværende tidspunkt forventes det ikke at det på permanent basis vil være tilgjengelig noen vesentlig mengde elkraft til andre kraftkrevende industriformål enn drift av datalagringscenter fra den planlagte nye trafostasjonen.

Elnett vil i tillegg komme med merknader i planprosessen. Kommunen oppfordrer til tett dialog med Lnett videre i prosessen, særlig med tanket på om utbygging av ny trafo krever konsesjonssøknad.

Kommunen påpeker at det er viktig at konsekvensene ved bygging av datalagringscenter og påvirkningen på strømforsyningen til resten av planområdet (for mulighetsstudiet), blir beskrevet i planforslaget. Dette gjelder både gjenværende tilgang på strøm og hvilke nye tiltak eller oppgraderinger av strømmettet, som måtte kostes av nye virksomheter som vil etablere seg innenfor planområdet.

Hva tenker dere om rensesanlegget siden ny trafostasjon er plassert oppå anlegget?

Kommentar:

Dersom det viser seg at det er behov for å ta vare på dette, kan bygningen flyttes et annet sted.

Hvor langt er dere kommet med arbeidet med datasenteret på Grøtnes, og vurderinger i forhold til gjeldende plan?

Kommentar:

Grunneier legger til grunn at i gjeldende plan er alle formål inkludert, blant annet industri. Det er definerte høyder, og Green Mountain mener at alt skal være i tråd med gjeldende regulering. Eventuelle avvik er av mindre vesentlig karakter. Formålet med planen er å legge til rette for forretning/kontor og industri. Det er i utgangspunktet planlagt handel med plasskrevende varer samt mulighet for kontor og industri. Det er åpnet for at utbygger kan gå i gang med byggesak dersom tiltakene er i tråd med planen. Sett i lys av Kaldberg-saken er det viktig med god dialog med kommunale og regionale myndigheter om behov for planendringer eller dispensasjoner. Dette er ikke ment som en omkamp fra kommunens side, kun som veiledning for å sikre at prosessen ikke stopper opp på grunn av hindringer i lovverket.

Hvordan tenker dere parkering og atkomstveger kan løses for planområdet?

Kommentar:

Det er i planinitiativet vist to atkomstmuligheter inn i planområdet, fra Nedre Barkvedvegen. Den ene vegen er som regulert i gjeldende områdeplan, hvor porten står i dag. Den andre er vist ca. 70 meter lenger mot sørvest/nærmere sentrum. I planprosessen skal det gjøres vurderinger om deler av planområdet kan holdes åpent (ikke gjerdes inne), og gjøres mer tilgjengelig for allmennheten (vist med blå farge i illustrasjon i planinitiativet). Dersom deler av området skal åpnes opp, kan det være bra/nødvendig med en ekstra atkomstveg fra nedre Barkvedvegen, inn i området.

I planprosessen skal det avklares hvor og hvordan gjerder skal etableres rundt området(r) som er nødvendig å gjerde inne. Kommunen ser det som svært positivt om foreslåtte «mulige åpne arealer, kan videreføres, og oppfordrer til at så mye som mulig av området holdes åpent.

Regulert offentlig atkomstveg langsmed Fiskånå, innenfor Grøtnesområdet, skal videreføres ved oppføring av datalagringscenteret. Datalagringscenteret skal forholde seg til gjeldende regulering og avgrensninger av regulerte formål.

Det tenkes å legge til rette for parkering i planområdet for både arbeidsplasser innenfor planområdet, men også for ansatte innenfor Grøtnesområdet. Muligens kan parkeringen

ligge under lokk/under nivå etablert veg nedre Barkvedvegen. Parkeringsplassen skal også kunne brukes av service/vedlikeholdsarbeiderne for driften av datalagringscenteret.

6. Kontaktpersoner i planfasen

Forslagstiller: Norconsult v/Cecilie Gilje Gjedrem
Kommune: Planavdelingen v/Sunniva Idsø

7. Annet

Oppstartsmøte er en drøfting mellom tiltakshaver og kommunens planmyndighet for om mulig avklare planrelaterte problemstillinger tidligst mulig i planprosessen.

Møtet gir ingen av partene rettigheter overfor den annen part.

Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger.