

Til: Strand kommune

Fra: Norconsult AS

## ► Planinitiativ for deler av Stålverksområdet

Utarbeidet av Norconsult AS

Datert 20.12.2023

### Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Norconsult AS
	Kontaktperson	Cecilie Gilje Gjedrem
	E-post	<a href="mailto:cecilie.gilje.gjedrem@norconsult.com">cecilie.gilje.gjedrem@norconsult.com</a>
	Telefon	47660659
Forslagstiller	Firma	MT Grøtnes Eiendom
	Kontaktperson	Magnar Ur
	E-post	magnarur76@gmail.com
	Telefon	90792560
Hjemmelshaver	Navn	Magnar Ur m.fl.
	E-post / Telefon	90792560

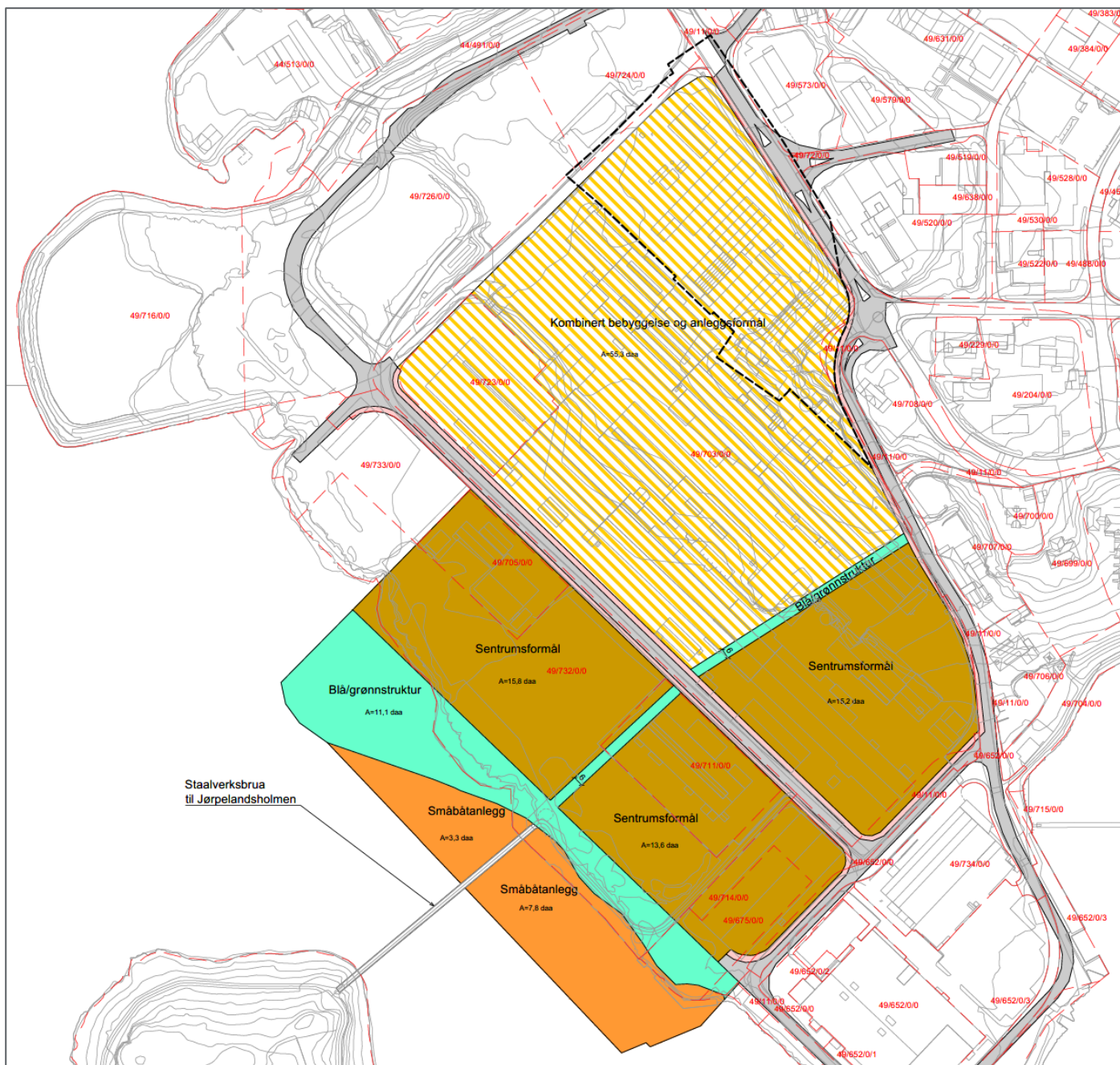
### Bakgrunn og saksgang

Planområdet som ønskes detaljregulert er felt F/K/T1 (forretning/kontor/tjenesteyting) og del av felt I (industri) i gjeldende områderegulering for Jørpeland sentrum. Planområdet er en del av stålverksområdet som er et industriområde i transformasjon. Stålverksdriften skal videreføres i et svært begrenset omfang. Grunneierne ønsker å legge til rette for ny kraftkrevende industri på deler av arealene.

Ved åpning for arealinnspill til revisjon av kommuneplanen sendte Norconsult, på vegne av MT Grøtnes eiendom, et arealinnspill for Stålverksområdet i januar 2023 (se Figur 1). Intensjonen med arealinnspillet var grunneierens ønsker om en transformasjon av området med ulike kombinasjonsformål.

Sommeren 2023 ble det gjennomført en kulturminneregistrering av stålverksområdet hvor verdien på bygningsmassen ble vurdert og rangert med hensyn til vern (Vedlegg 1).

Strand kommune har iverksatt en mulighetsstudie for hele stålverksområdet og vågenområdet på Jørpeland. Tre arkitektkontor utarbeider hver sin studie hvor det sees på alternative muligheter for fremtidig bruk av arealene. Mulighetsstudien skal ferdigstilles i november 2023 og det er utarbeidet en stedsanalyse som utgangspunkt for denne (Vedlegg 2). Det ble politisk vedtatt i sak 062/23-23/15656 at detaljregulering av øvre del av stålverksområdet kan starte uavhengig av mulighetsstudien.



Figur 1 Kart med forslag til arealdisponering. Kartet var vedlegg til arealinnspill til kommuneplanen i Strand kommune.

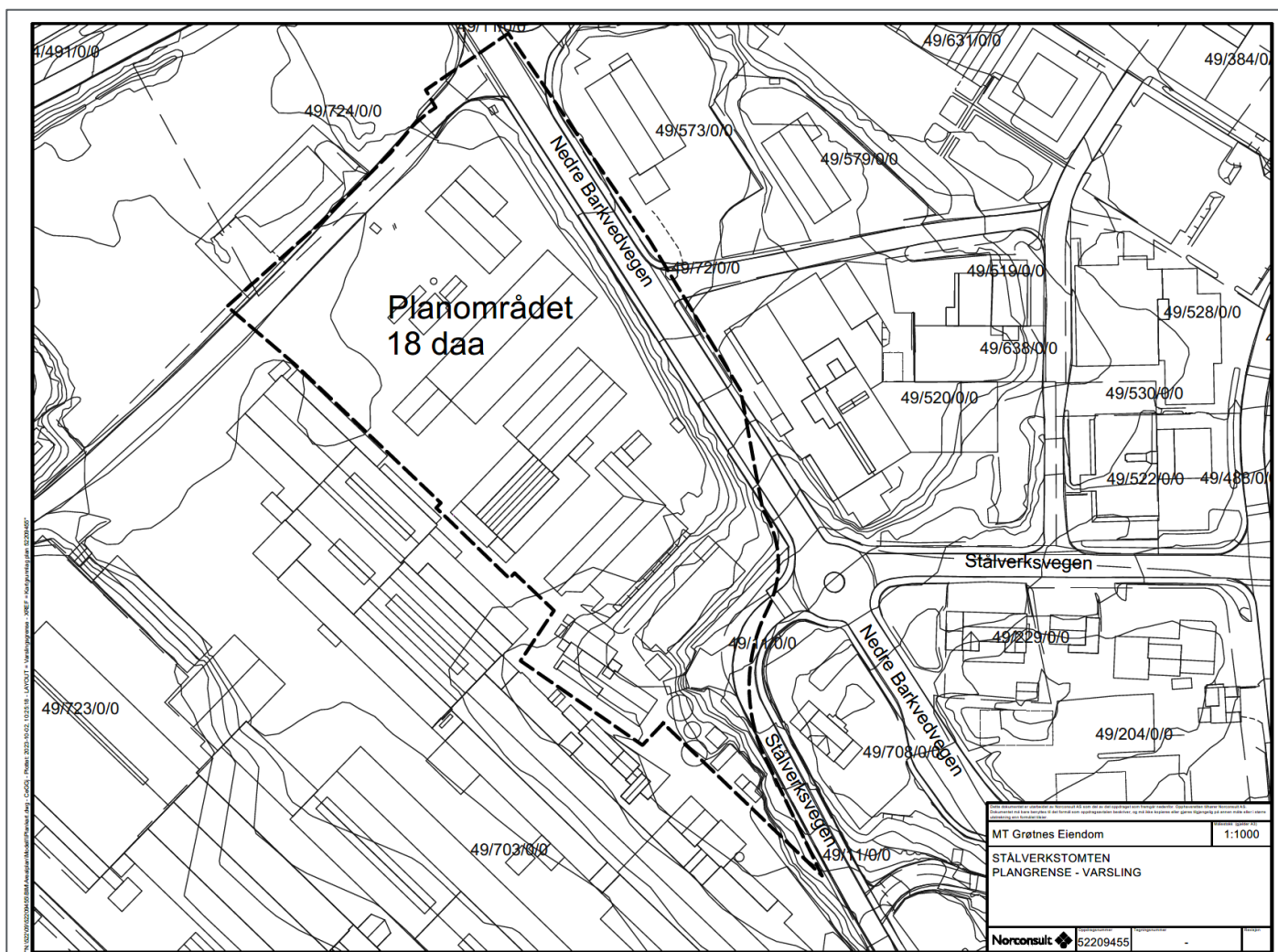
## 1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Formålet med planen er å regulere rammer for oppføring av ny transformatorstasjon og næringsvirksomhet. Området foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

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

### Planavgrensning og lokalisering

Planområdet omfatter den nordvestre delen av stålverksområdet som ligger nærmest atkomstvegen fra Nedre Barkvedvegen. Planområdet er ca. 18 dekar og omfatter eiendommen gnr. 49 bnr. 703, samt deler av tilstøtende vegareal. Området avgrenses av Nedre Barkvedvegen og Stålverksvegen i nordøst samt intern veg i stålverksområdet mot delfelt BKB1 i gjeldende sentrumsplan i nordvest. Atkomsten til planområdet skjer via Nedre Barkvedvegen til opparbeidet anleggsvei (SKV1) i gjeldende områderegulering.



Figur 2 Foreslått plangrense. Grensen settes endelig i samråd med Strand kommune.

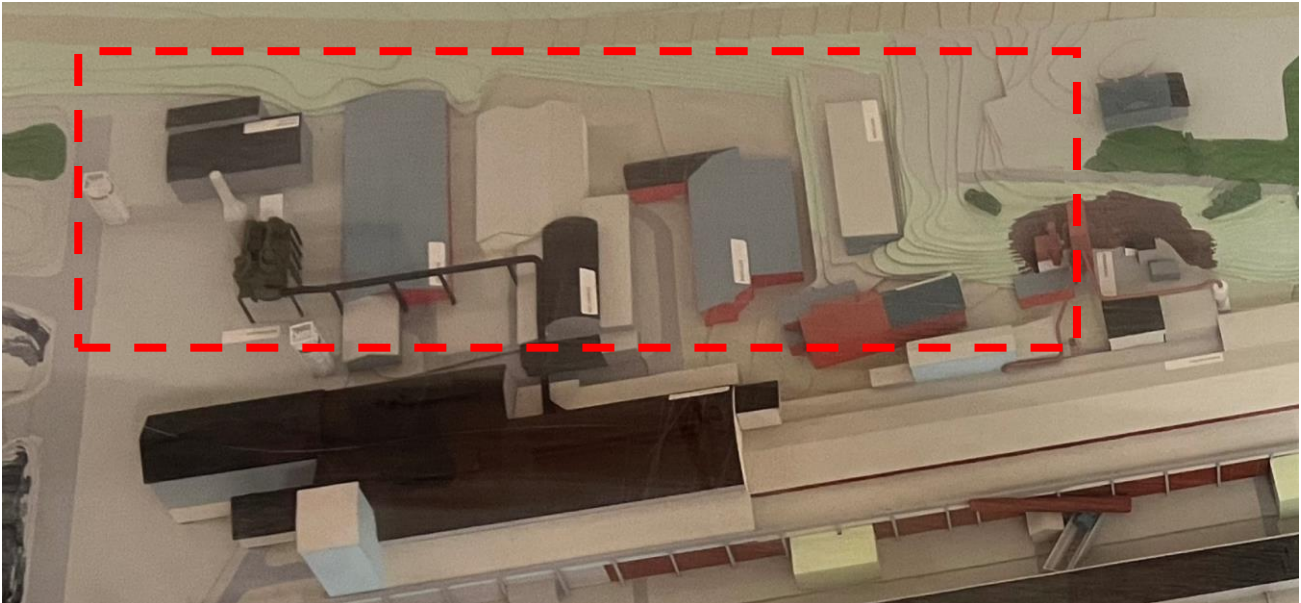
### Stålverksområdets karakter

Stålverksområdet, som planområdet er en del av, har bygninger som er oppført i perioden 1920 til 1994. Stedet og dets bygninger gjenspeiler industridriften og har et røft preg med varierende materialbruk, størrelser, farger og støvete uttrykk. To lange bygningsrekker som har inneholdt flere sentrale funksjoner i stålverkdriften gir stedet en karakteristisk struktur. Området er i dag inngjerdet og ikke åpent for allmennheten.



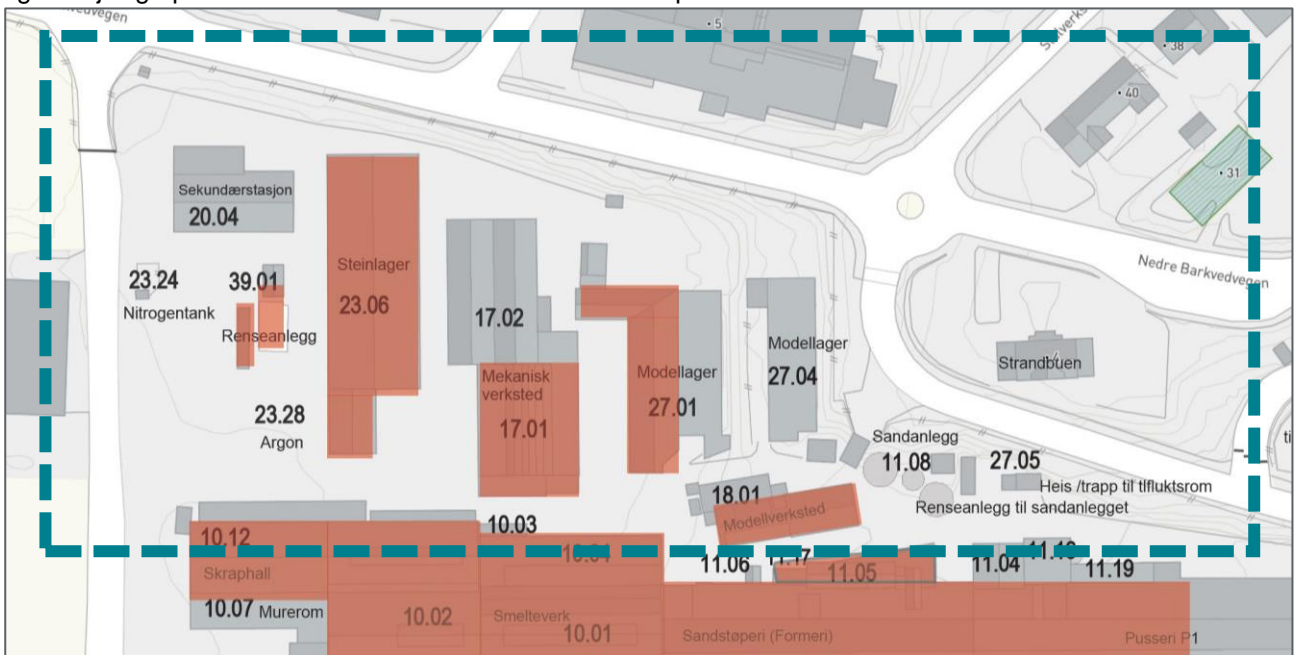
Eksisterende bebyggelse i planområdet

Eksisterende bygninger omfatter mekanisk verksted, modellverksted, modellager, renseanlegg, steinlager, transformatorstasjon og sandanlegg (se Figur 4). Det er også en nitrogentank og en argontank.



Figur 3 3D-modell som viser planområdet. Omtrentlig avgrensning er vist med stiplet rød strek (Kilde: Kulturminneregistreringen).

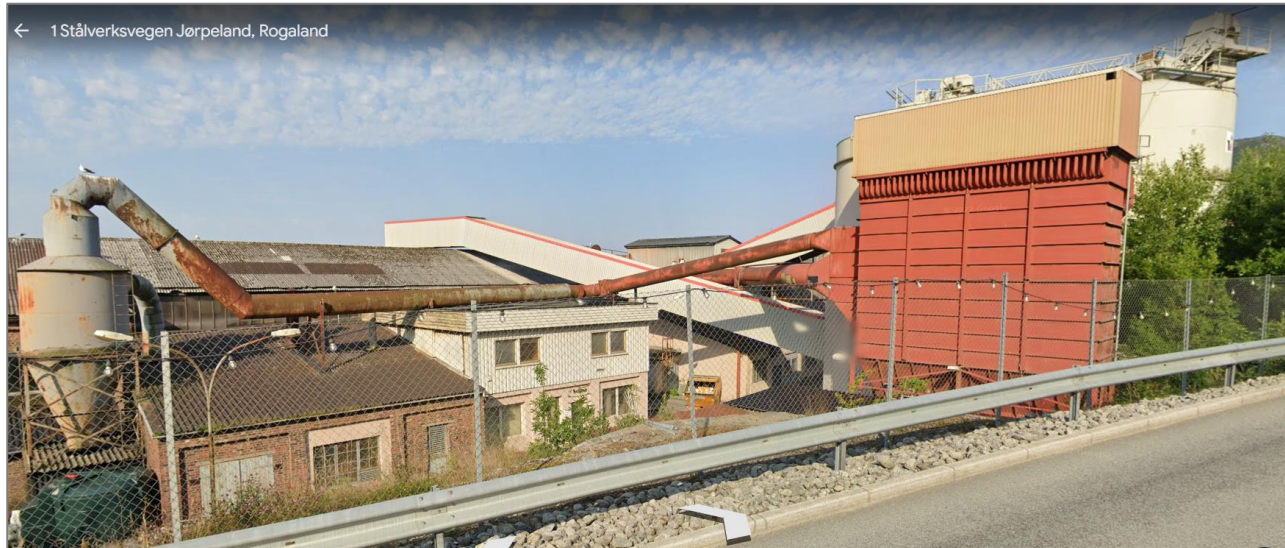
Samtlige bygg er oppført som enkle, isolerte bygninger for industri drift. Den mest karakteristiske bygningen for sitt bruk er smelteverksbygget (som ligger på sørsiden av planområdet) med sitt buede tak, vindusutforminger og intakt interiør fra byggeåret. Byggene er oppført i en variasjon av tre, betong, teglstein og forskjellige platematerialer. Takene er mønte tak eller pulttak.



Figur 4 Planrådets eksisterende bebyggelse og (tidligere) bruk av disse (Kilde: Kulturminneregistrering utarbeidet av Arkipartner).



Figur 3 Bebyggelsen i planområdet sett fra innkjørselen i Nedre Barkvedvegen (Kilde: finn.no/kart).



Figur 4 Bebyggelsen i enden av planområdet, sett fra Nedre Barkvedvegen (Kilde: finn.no/kart).

Dekket utendørs består av en variasjon av stampet sand og stedstøpt betong. Det er ingen vegetasjon innenfor området, foruten noen større løvtrær og busker i grensen langsmed Nedre Barkvedvegen. I Figur 5- Figur 17 gjennomgås eksisterende bebyggelse i planområdet. Bildene er lånt fra kulturminneregistreringen som ble utarbeidet av Arkipartner.





Figur 5 Stålverksområdet sett fra broen over til Jørpelandsholmen.



Figur 6 Bygning 11.08 sandanlegg (Kilde: Kulturminneregistreringen).



Figur 7 Bygning 17.01 Maskinverkstedet (Kilde: Kulturminneregistreringen).



Figur 8 Bygning 17.02 Utvidelse av maskinverkstedet (Kilde: Kulturminneregistreringen).





Figur 9 Bygning 18.01 Modellverksted (Kilde: Kulturminneregistreringen).



Figur 10 Bygning 20.04 Sekundærstasjon (Kilde: Kulturminneregistreringen).





Figur 11 Bygning 23.24 Nitrogentank (Kilde: Kulturminneregistreringen).



Figur 12 Bygning 23.06 og 23.24 Argon og sandlager (Kilde: Kulturminneregistreringen).





Figur 13 Bygning 27.01 Modellager (Kilde: Kulturminneregistreringen).



Figur 14 Bygning 27.04 Modellager (Kilde: Kulturminneregistreringen).





Figur 15 Bygning 27.05 heis/trapp til tilfluktsrom (Kilde: Kulturminneregistreringen).

I planområdet finnes adkomst til et tilfluktsrom som ligger under bakken utenfor planområdet. Tilfluktsrommet er et fjellanlegg og strekker seg nord for inngangen vist i Figur 15.



Figur 16 Inne i tilfluktsrommet (Kilde: Kulturminneregistreringen).



Figur 17 Bygning 39.01 Renseanlegg (Kilde: Kulturminneregistreringen).

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

#### Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke ble vedtatt 20. oktober 2020. Planen definerer seks delmål hvor nummer 2 og 4 er spesielt aktuelle for dette planarbeidet.

**2. Konkurranseskraft** oppnås ved å «Styrke verdiskapingsevne og bidra til produktivitetsvekst / Videreutvikle et nettverk med komplementære næringsområder / Legge til rette for attraktive næringsarealer for alle virksomheter – på rett plass, til rett tid og pris / Ta felles ansvar for lokalisering av virksomheter med særskilt behov».



**4. Levende sentrumsområder** skapes ved å «Videreutvikle attraktive sentrumsmiljø / Tiltrekke aktivitet til sentrum / Sikre rom for innovasjon i handelsnæringen».

I regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylke er Jørpeland et høyt prioritert utbyggingsområde med mål om høy urbaniseringsgrad. Ifølge regionalplanen bør man for de høyest prioriterte områdene utarbeide områdeplaner og gjennomføringsmodeller som synliggjør utviklingsmuligheter og legger til rette for offentlige og private investeringer. For Jørpeland sentrum er det utarbeidet områderegulering som ble vedtatt i februar 2016.

Kommuneplanens arealdel 2012-2022

I kommuneplan for Strand 2012-2022 er planområdet avsatt til «næringsvirksomhet». Hele planområdet ligger innenfor hensynssone for flom. Det er igangsatt arbeid med revisjon av kommuneplanen gjeldende for 2023–2035, hvor målsettingen er førstegangsbehandling av planforslaget innen andre kvartal i 2023.

Samtidig med dette arbeidet er det fattet et politisk vedtak om at det skal utarbeides en mulighetsstudie for Stålverksområdet og vågenområdet på Jørpeland. I tillegg til mulighetsstudien ble det sommeren 2023 ferdigstilt en rapport med kulturminneregistreringer av Stålverksområdet.

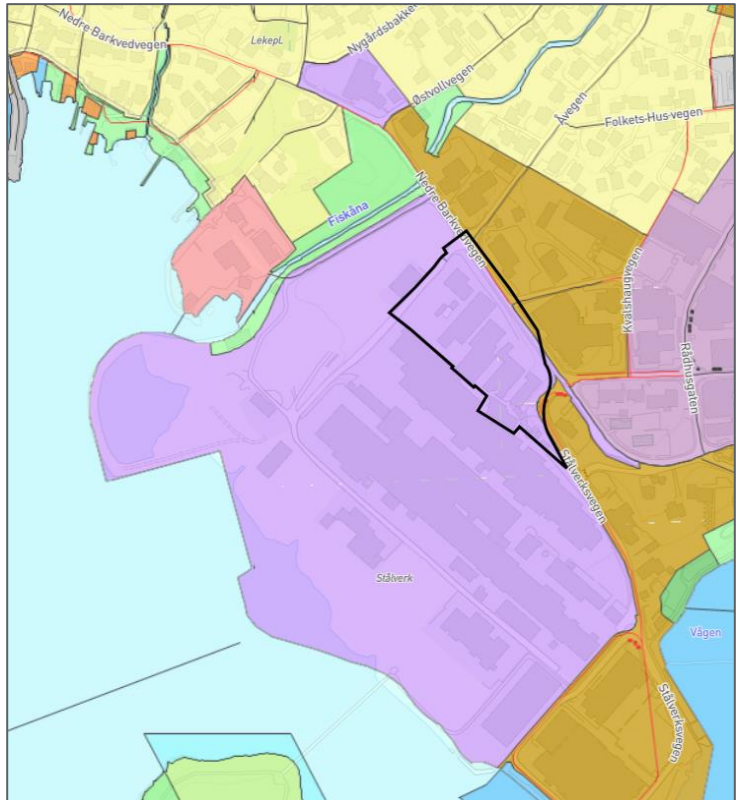
Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet omfatter felt F/K/T1 og deler av felt I i Plan 1130201210 Områderegulering for Jørpeland sentrum.

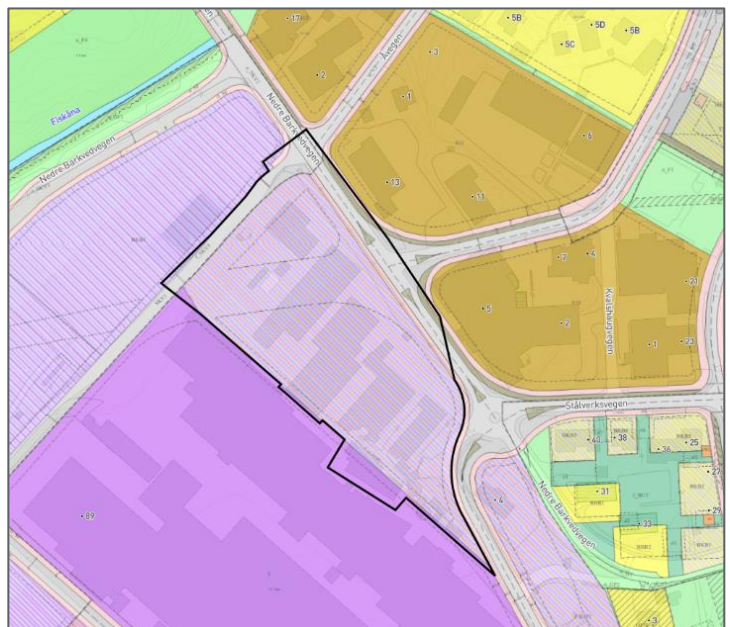
Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Følgende rikspolitiske retningslinjer legger føringer for utviklingen av planområdet:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming.



Figur 18 Utsnitt fra kommuneplan for Strand kommune 2012-2022



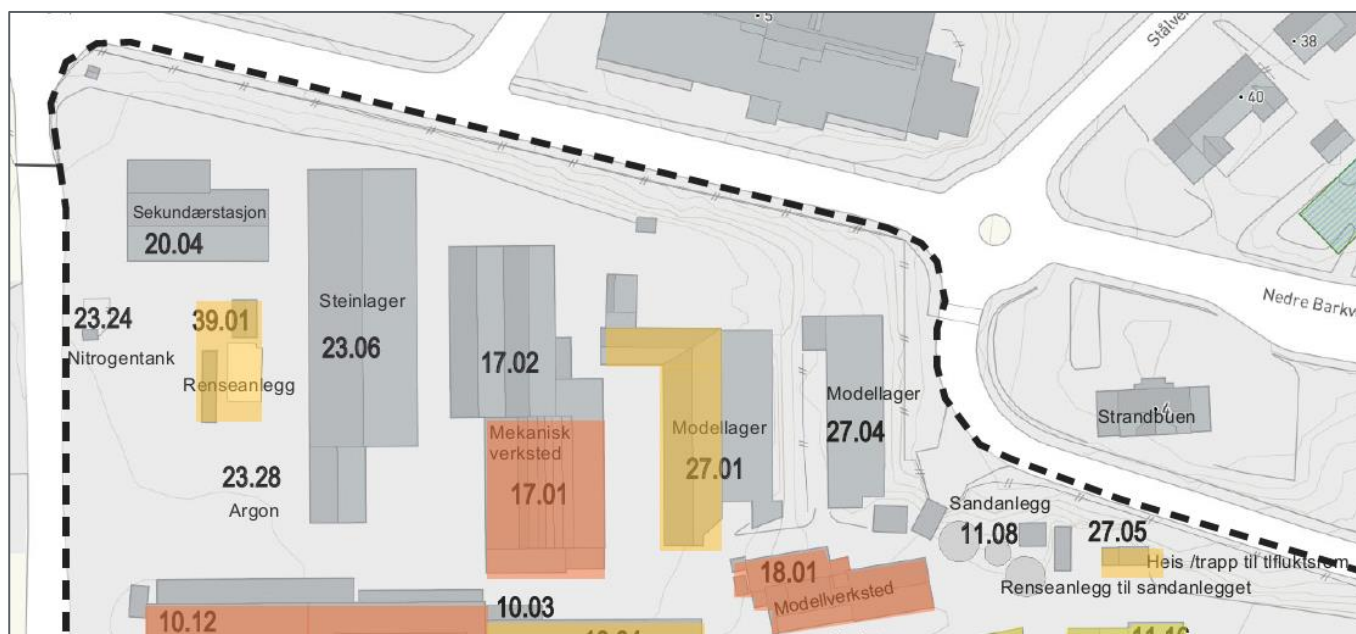
Figur 19 Utsnitt av gjeldende områderegulering for Jørpeland sentrum Plan 1130201210.

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

Reguleringsarbeidet skal tilrettelegge for fremtidsrettet industrivirksomhet. Den nordre delen av stålverksområdet ønskes videreført som et helhetlig nærings- og industriområde, mens den sørlige delen ønskes transformert til f.eks. sentrumsformål, tjenesteyting, boliger og ev. lettere industri.

Arealene i planområdet ønskes tilrettelagt for transformatorstasjon, kontorlokaler og lager med tilhørende funksjoner som parkering, renovasjon og utearealer.

Eksisterende bebyggelse i planområdet er kartlagt gjennom en kulturminneregistrering sommeren 2023, som vist til i kapittel 2. Bygningene er rangert etter bevaringsverdi. Det vil i planprosessen utarbeides en ombrukskartlegging av alle bygningene i planområdet. Videre planlegges det å få utarbeidet en egnethetskartlegging for bygningene *Maskinverkstedet 17.01* og *Modellverkstedet 18.01* ettersom disse har høyest bevaringsverdi. Egnethetskartleggingen vil vurdere om bygningene kan transformeres for å møte behovet til kontor- eller lagerlokaler.



Figur 20 Utsnitt fra verdikart på s. 19 i kulturminneregistreringen (utarbeidet av Arkipartner).

### 4.1 Funksjoner i planområdet

#### 4.1.1 Ny 132/22kV transformatorstasjon

Ny 132/22kV transformatorstasjon skal erstatte dagens 50kV transformator i planområdet (se Figur 10). Ettersom eksisterende transformator forsyner omkringliggende funksjoner, må ny transformator bygges ferdig før den gamle rives.

Ny transformatorstasjon erstatter eksisterende stasjonen, 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 datalagringscenter/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

Stasjonen skal forsyne regulerte datalagringscenter som etableres vest for planområdet, på Grøtnes, samt et fremtidig datalagringscenter sør for planområdet. Det er ikke regulerte arealer til dette per i dag.

Stasjonsområdet foreslås plassert i det gule arealet som vist i skissen i Figur 21.



Figur 21 Gult areal - område for ny 132/22kV transformatorstasjon.

Stasjonsområdet vil bli inngjerdet med et tre meter høyt sikkerhetsgjerde og inneholde flere funksjoner. Det er behov for to bygninger. Stasjonsbygget inneholder vanligvis tekniske rom, kontrollrom, ev. GIS anlegg, toaletter, møterom og garderober. Med utgangspunkt i andre tilsvarende anlegg kan et slikt stasjonsbygg ha størrelse på ca. 16x33 meter, dvs. et fotavtrykk på 528 m<sup>2</sup>. Høyde for tilsvarende bygg er 9 meter, endelig høyde vil vurderes i planprosessen. Den andre bygningen er et transformatorbygg som gjerne plasseres uten fysisk tilknytning til stasjonsbygget. Størrelsen avhenger av valgt løsning, men vil ha et fotavtrykk på ca. 500-600 m<sup>2</sup>. Stasjonsområdet må ha adkomst for stor lastebil med kran og arealer til inntakskabler, manøvrering og utskifting av generatorer og tilhørende sikkerhetssoner.



Figur 22 Eksempel på utforming av tilsvarende transformatorstasjon på Enebakk. Stasjonsbygning til høyre i bilde (Kilde: Green Mountain).

Ved lokalisering av transformatorstasjon er det flere momenter som bør vurderes:

- Nærhet til anlegg som skal forsynes med strøm
- Støy og støyskjerming for omkringliggende funksjoner/bebyggelse
- Trafikksikkerhet med hensyn til store kjøretøy
- Inngjerding av området
- Magnetfelt
- Drift og vedlikehold av anlegget
- Grunnforhold



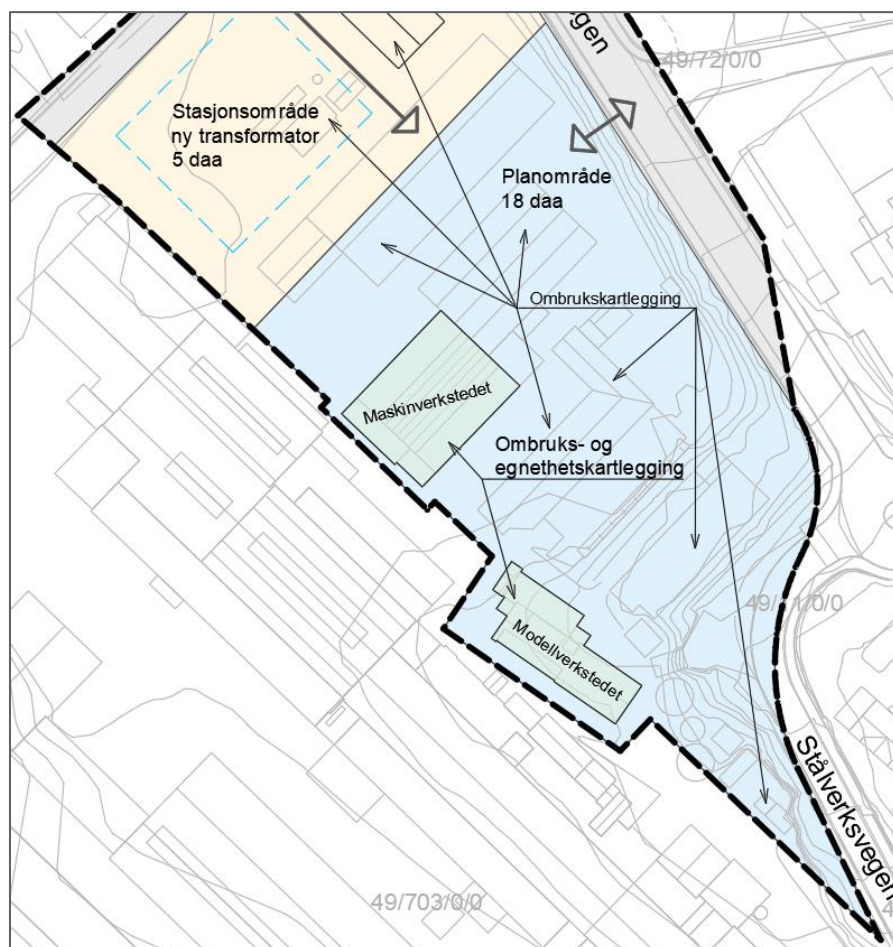
Figur 23 Eksempel på utforming av tilsvarende transformatorstasjon på Enebakk. Stasjonsbygning fremst i bildet (Kilde: Green Mountain).

Med utgangspunkt i ovenstående punkter er det gule arealet på skissen i Figur 21 vurdert som det best egnede stedet for transformatorstasjon i planområdet. Dette er et utgangspunkt, og vil kunne endre seg i planprosessen når relevante faggrupper gjør sine vurderinger.



#### 4.1.2 Kontorlokaler

Det er behov for kontorlokaler med plass til ca. 50 ansatte tilknyttet datasentervirksomheten som planlegges på Grøtnes vest for planområdet. Arbeidet med egnethetsvurdering kan bli premissgivende for nye kontorlokaler, alt etter om eksisterende bygningsmasse kan transformeres. Et tilsvarende nybygg i tre etasjer for 50 ansatte, har et fotavtrykk på ca. 650 m<sup>2</sup>. Lokalisering av kontorbygget vil trolig bli i det blå feltet. I tillegg vil det bli behov for arealer til parkering. Områdereguleringen krever at det utarbeides en mobilitetsplan ved detaljregulering. Denne vil ligge til grunn for vurdering av antall parkeringsplasser opp mot de føringer som ligger i områdereguleringen.



Figur 24 Blått areal - område for kontorbygg og lagerlokaler.

#### 4.1.3 Lagerlokaler

Det er behov for ca. 300 m<sup>2</sup> lagerlokaler knyttet til driften av datalagringscenter.

#### 4.1.4 Adkomst til planområdet

Regulert atkomst i gjeldende områdeplan, fra Nedre Barkvedvegen, tenkes i utgangspunktet videreført i detaljplanen. Krysset er tatt med i planområdet for å kunne gjøre justeringer ved behov. Videre er neste kryss mot øst i Nedre Barkvedvegen tatt med i planområdet slik at det kan vurderes om det gir en bedre løsning for adkomst.

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

Prosjektet vil være første fase i transformasjonen av stålverksområdet på Jørpeland og legge føringer for videre bruk og inndeling av eksisterende industriområde. Prosjektet vil være med på å styrke og videreføre næringsvirksomheten i nordre del av stålverksområdet og bidra til å opprette nye arbeidsplasser i sentrum av Jørpeland.

Utformingen av bygg vil gjennom bestemmelsene sikre at ny bebyggelse blir tilpasset omgivelsene på en god måte.

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

Det vil utarbeides ROS-analyse i planfasen som behandler områdets risikomomenter.

Innledningsvis er følgende vurdert:

**Stormflo:**

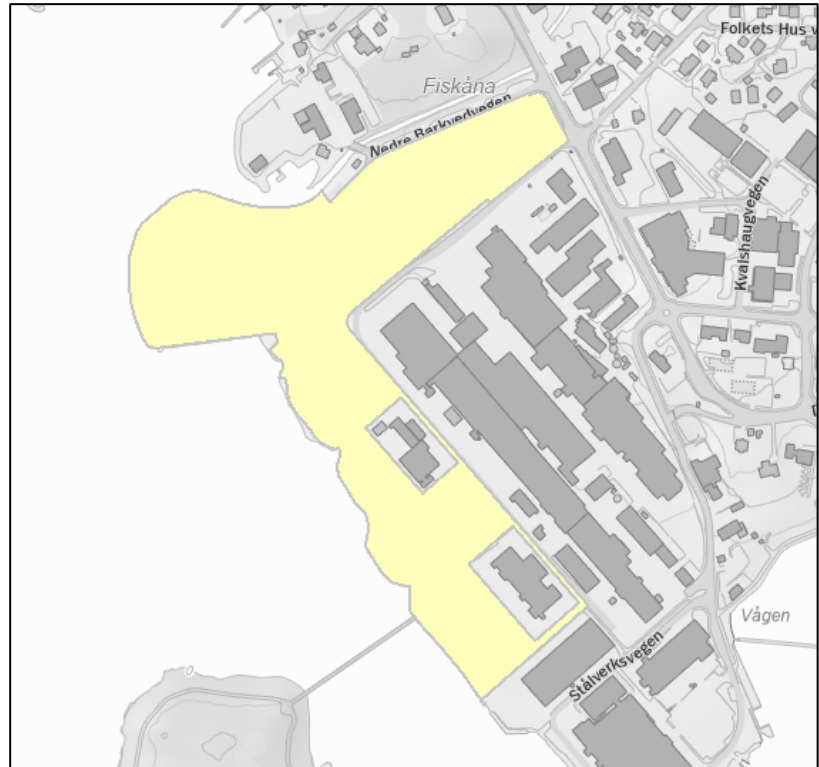
Området ligger i faresone for flom i gjeldende kommuneplan.

**Forurensning i grunn:**

Tilgrensende planområdet ligger deler av stålverket innenfor gul sone hvor det er registrert forurensning i grunnen. Innvirkning i planområdet med hensyn til forurensning i grunn må avklares i planutredningen. Det kan bli aktuelt å foreta miljøtekniske grunnundersøkelser i planfasen.

**Overvann:**

Ifølge områdereguleringen skal overvannshåndtering skje med avrenning til vassdragene/overvannssystemet.



Figur 25 Kartet viser registreringer av forurensning i grunnen. Kilde Miljødirektoratets naturbasekart.

**Grunnforhold:**

Det vil bli gjort innledende vurdering av områdestabilitet hvor det tas stilling til behovet for grunnundersøkelser i planfasen.

## 7 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav I)

Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrift om konsekvensutredninger (2009-06-26 nr. 855) har bestemmelser om konsekvensutredning. I forskriftens § 2, bokstav f heter det bl.a. at følgende alltid skal konsekvensutredes:

*Industrianlegg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med en investeringskostnad på mer enn kr 500 mill. eller et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup>.*

Det planlegges ikke for volumer over nevnte størrelser i forskriften. Planområdet er en detaljregulering av et delfelt i områderegulering for Jørpeland sentrum som ble godkjent i 2016 hvor det også ble gjort konsekvensutredning. Formål i detaljreguleringen vil følge områdereguleringen, og det vurderes derfor at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning



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

### Planprosessen

#### Er det vesentlig interesser som berøres av planinitiativet?

Interesser i Strand kommune knyttet til næringsutvikling vil spesielt berøres av planarbeidet. I tillegg berøres nåværende eiere og brukere av planområdet og stålverksområdet generelt. Innbyggerne i Strand kommune blir også berørt i forhold til fremtidig bruk av stålverksområdet.

#### Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart?

Ved varsling av planoppstart varsles offentlige organer etter liste fra Strand kommune, og andre interesserte etter eiendomsmatrikkelen. Videre vil planarbeidet varsles med annonse i Strandbuen og informasjon legges ut på Strand kommune sine hjemmesider med alle dokumenter tilgjengelig.

#### Omtal prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Dialog og samarbeid med fagmyndigheter og berørte vil vurderes gjennom hele planprosessen. Det er samtidig viktig at alle typer innspill som berørte har sendes som merknad til varsel om oppstart slik at planleggere og saksbehandlere blir klar over aktuelle problemstillinger.

## Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Vedlegg #1 - Planens avgrensning (Norconsult)
2. Vedlegg #2 – Stedsanalyse (DARK Arkitekter)
3. Vedlegg #3 – Kulturminneregistrering (Arkipartner)