

Dato: 07.06.2024

Stedsanalyse for del av gnr/bnr 16/1 på Tau

Denne stedsanalysen er bygget opp etter prinsippene for stedsanalyse i Stavanger kommune, men er supplert med viktige tema og tilpasset i form og oppsett. Hensikten er å finne kvaliteter og svakheter i området i dag gjennom en systematisk registrering. Disse er videre vurdert opp mot hverandre for å få frem viktige hensyn og anbefalinger for fremtidig utvikling av området.

Stedsanalysen er utarbeidet i forbindelse med privat planinitiativ for den aktuelle tomten.

1. Planstatus

Planområdet ligger på Tau i Strand kommune. Planområde er ubebygd, med noe frittliggende bebyggelse (ca. 6 enheter) nord for planområdet. En større låve inngår også. Ny adkomst til området er etablert, men fremgår ikke av kart. Avgrensning av analysen gir ca. det samme område som er spilt inn i kommuneplanrulleringen, og er vist med rød stiplet under.

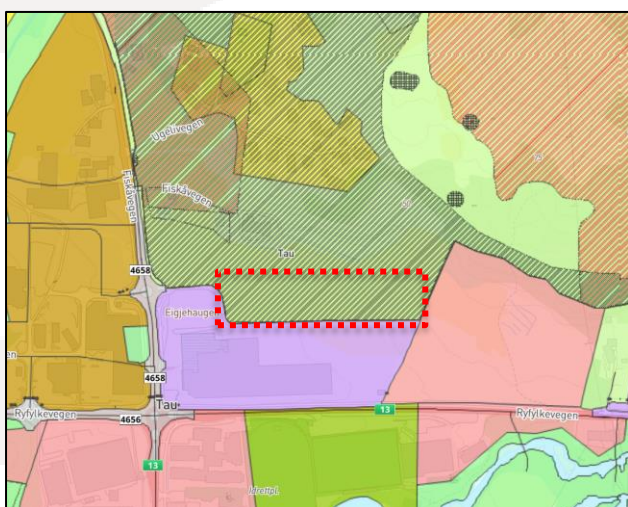


Figur 1: Viser avgrensning av tiltaksområde og hvor område ligger i kommunelandskapet



Figur 2: Viser avgrensning av analyseområde. Det er ikke alle tema som vil vurderes opp mot analyseområde.

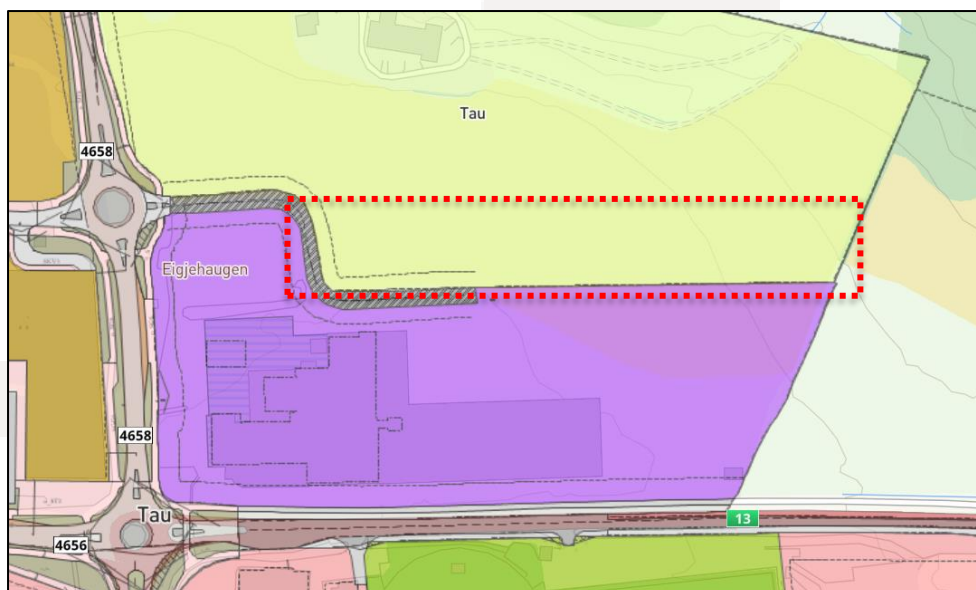
I kommuneplanen er område definert som LNF og omfattes av hensynssone for landbruk. Hensynssonen er vist med sort stiplet i figur 2. I den pågående kommuneplanrulleringen har Comrod spilt inn forslag om omdisponering av den aktuelle tomten til næringsformål. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for utvidelse av produksjonslokalene på Tau. Formålet anses som svært samfunnsnyttig grunnet arbeidsplassintensiv bedrift i Strand kommune.



Figur 3: Utsnitt fra kommuneplanen. Tiltaksområde er vist med rød stiplet

Gjeldende regulering

Plan 08-8, *Comrod industriområde*, ble vedtatt i 2012 og åpner opp for industribygg med tilhørende lager- og kontorlokaler. Tillatt utnyttelsesgrad er TU = 90 % og maks gesimshøyde er 10 meter over planert terreng. Parkeringsdekning er 0,5 plasser per 100 m² BYA.



Figur 4: Utsnitt fra planbasen

Tilgrensende planer

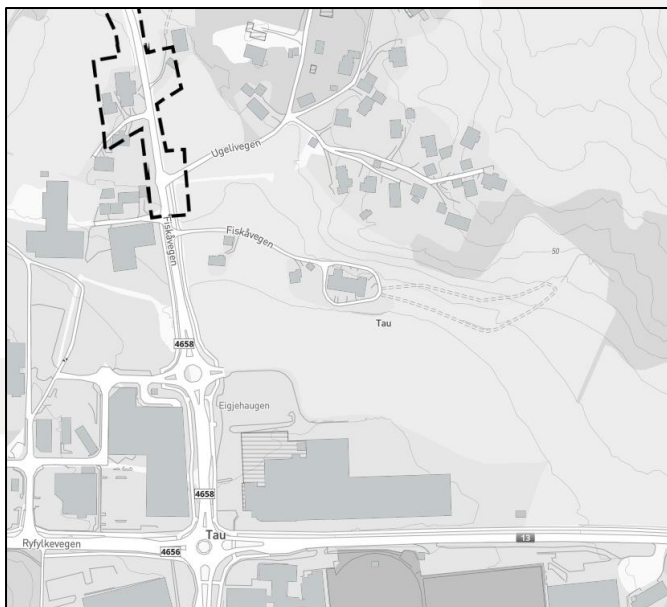
Plan 201710, *Områderegulering for Tau sentrum nord øst*, ble vedtatt i 2018 og legger til rette for en urban utvikling og fortetting av området, med sikte på å skape et godt senterområde på Tau. Utnyttelsen i planen er lagt slik at høyden på bebyggelsen øker inn mot midten av sentrum og ut mot hovedveiene.



Figur 5: Viser sentrumsplanen med blått

Pågående planer

Det pågår planarbeid for gang- og sykkelvei langs Fiskåvegen. Det er Rogaland fylkeskommune som er forslagsstiller og hensikten med planarbeidet er å få på plass et separert tilbud for gående og syklende. Det forventes bygging i 2027.



Figur 6: Viser plangrense for arbeid med ny gang- og sykkelvei

2. Landskap og historie

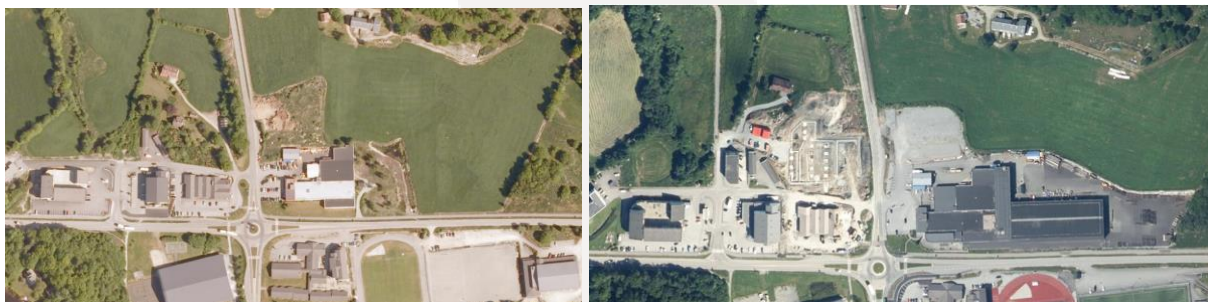
Strand kommune ligger midt i Rogaland fylke, i den sørlige delen av området kalt Ryfyke. Tau og Jørpeland er tettstedene i kommunen. De naturgitte forutsetningene har alltid vært grunnlaget for bosetning. Før bilen og Ryfast-forbindelsen ble etablert, var sjøen og fjordene som var framkomstvegen.

I løpet av 1900-tallet har kommunen gjennomgått store endringer, fra å være et bygdesamfunn til et industrisamfunn da Stålverket ble etablert på Jørpeland i 1913. Tilgang på havner og energi fra vannkraft har vært historiske konkurransefortrinn. Store løsmasseavsetninger i dalene har gitt grunnlag for frodige jordbruksbygder. Som ortofotene under viser, har det vært en formidabel utvikling i område siden 1970-tallet.

Historisk utvikling



Figur 7: Viser ortofoto fra 1971 og 2003



Figur 8: Viser ortofoto fra 2007 og 2019

Selve tiltaksområde stiger fra kote ca. +26 moh til +37 moh fra vest til øst. Det er ellers en svak stigning fra sør til nord på ca. 2 meter. Jorden er klassifisert med stor verdi basert på AR5.



Figur 9: Viser høydekurver på 1 m og stigning på tvers av område

Det er nylig etablert rundkjøring ved adkomst til område. Denne fremgår ikke av kart, men er vist i figuren under. Dette er den nye adkomsten til Tau sentrum.



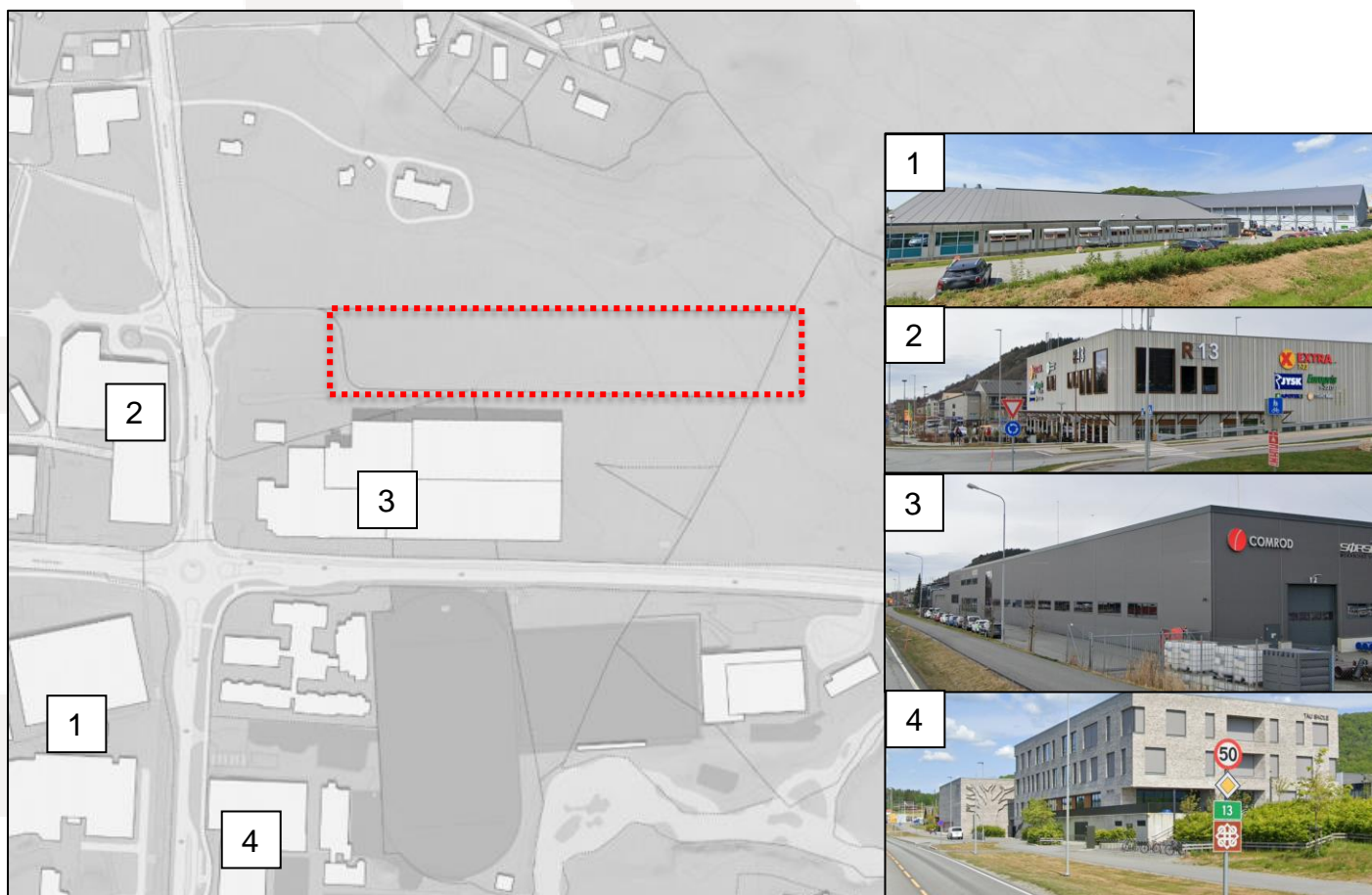
Figur 10: Viser ny, opparbeidet rundkjøring.



Figur 11: Viser tiltaksområde med rød stiptet. Perspektivet er mot øst.

3. Bebyggelsesstruktur og sammenhenger

Bebyggelsen i analyseområde er lagt parallelt med Riksveien, og henvender seg stort sett enten nord mot Fiskåvegen eller sør mot Ryfylkeveien. Vest for område er det etablert næringsbygg med uteoppholdsareal og parkering mot sør. Det finnes også noe boligbebyggelse lengre mot vest. Mot sør er det offentlig tjenesteyting og idrettsformål, med Strand VGS, Tau helsestasjon, Tau ungdomskole, Tau skole, Tautunet bo- og aktivitetssenter og Tau stadion. Bebyggelsen er moderne og har en forholdsvis høy utnyttelse, til å være i Strand kommune.



Figur 12: Viser tiltaksområde med rød stiptet. Perspektivet er mot øst.

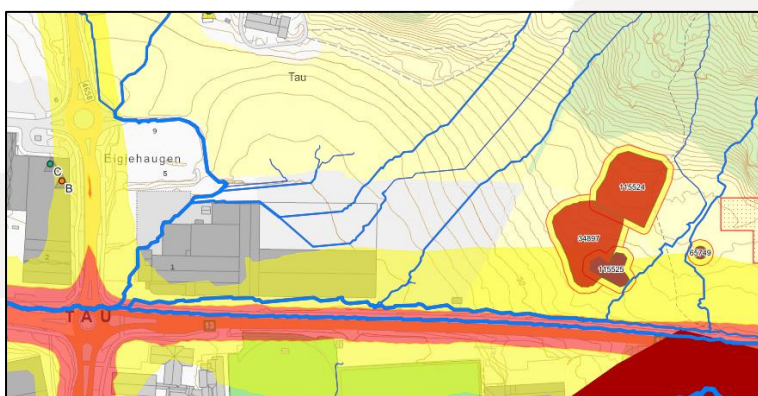
Figuren under viser høyder og bebyggelsesstruktur i område i dag. Tiltaksområde er vist med rød stiplet. Figuren viser hvordan bebyggelsen er plassert langs Ryfylkeveien og hvordan utnyttelsen øker inn mot krysset Ryfylkevegen x Fiskåvegen.



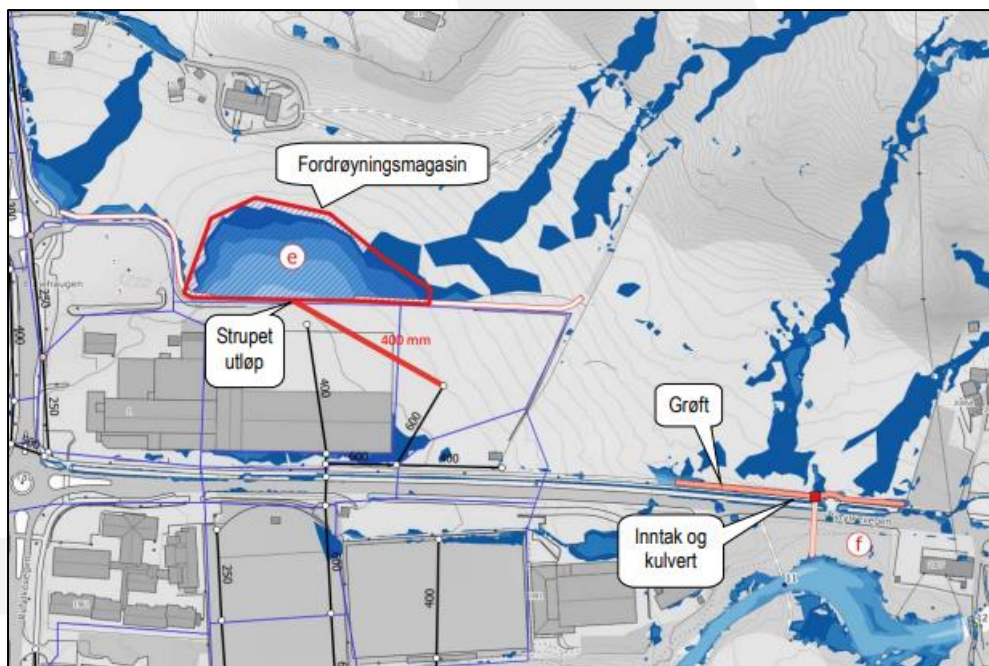
Figur 13: Viser tiltaksområde med rød stiplet. Perspektivet er mot øst og er hentet fra 3D-funksjonen til kommunekart. I høyre hjørnet er bebyggelse i område vist. Som det går frem av figuren er sentrumsområde preget av større bygg, mens boligbebyggelse ligger mer spredt i randsonen.

4. Bo- og bymiljøutfordringer

Det er registrert flere trafikkulykker langs riksveien. De fleste registreringene er av eldre dato. Den nyeste hendelsen stammer fra 2007. Ellers så er tiltaksområde spesielt utsatt for flom. Derfor er det utarbeides et overordnet flomsikringsystem for område. Dette er vist i figur 14.



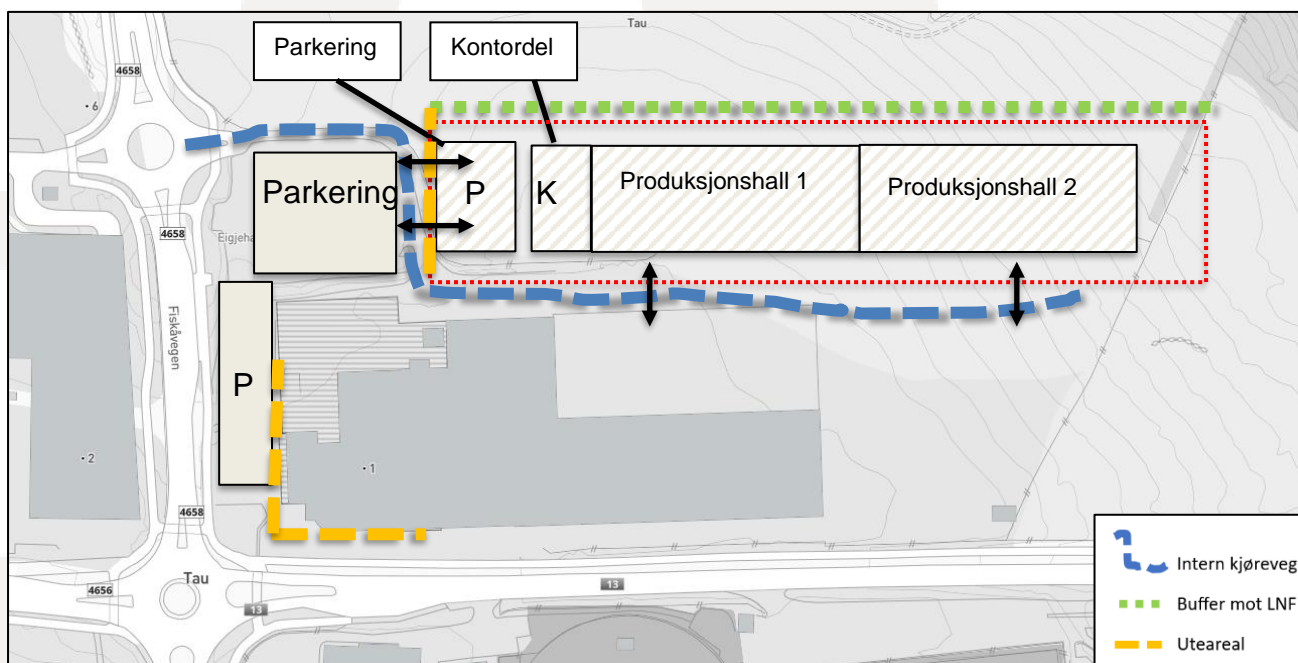
Figur 14: Viser hensyn i analyseområde. Støysone, flomveier og kulturminner.



Figur 15: Viser forslag til sikring mot 200-års overvannsflo, hentet fra Overvannsplan med tiltaksbeskrivelse - flomsikringskonsept for Jørpeland og Tau, datert 25.05.2023

5. Anbefalinger

Formål bør samordnes for å gi best mulig utnyttelse av tomten. I dag er publikumsfunksjoner plassert mot vest, med adkomst og parkering. Det anbefales at den samme programmeringen videreføres for utvidelsen. Når det gjelder ny bebyggelse så foreslås denne lagt parallelt med dagens. Dette vil gi store fordeler for driften.



Figur 16: Anbefalingskart