

PLANINITIATIV

Jf. Pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L

Planinitiativ for Gnr/bnr 16/1 / Fiskåvegen 31, 4120 / Tau / Strand kommune

Utarbeidet av JoB Arkitekter AS

Ansvarlige

| | | |
|----------------|------------------|--|
| Fagkyndig | Firma | JoB Arkitekter AS |
| | Kontaktperson | Jørgen Eldøy |
| | E-post | jorgen@jobarkitekter.no |
| | Telefon | 978 23 968 |
| Forslagstiller | Firma | Comrod AS |
| | Kontaktperson | Ole Gunnar Fjelde |
| | E-post | ogf@comrod.com |
| | Telefon | 959 34 541 |
| Hjemmelshaver | Navn | Njål Inge Meltveit |
| | E-post / Telefon | |
| | Telefon | 977 28 942 |

Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

1 Bakgrunn (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Om tiltakshaver

Comrod AS er en lokal utvikler og produsent av maste- og fundamenteringsløsninger. Det europeiske strømnettet skal oppdateres og fornyes i årene fremover, og det er svært få produsenter av master til regionnettet. Comrod produserer master i moderne anlegg i Norge og Sverige. Utvidelsen vil bidra til å gjøre produksjon av kritisk infrastruktur tilgjengelig i Europa. Per dags dato finnes det ingen tilsvarende produksjon av denne størrelsen.

Det er et stort behov for å bygge ut og oppgradere eksisterende strømnnett og det haster med å få utført tiltak. Industrien har oppgitt nettilgang som den viktigste barrieren mot nyetablering, og flere nettselskaper har varslet store investeringer i tiden framover. De siste årene har leveransetiden på en del materiell økt betraktelig, noe som gir utfordringer

med å få bygget nytt strømmnett så raskt som ønskelig. Lokale leverandører gir korte transportetapper og bidrar til redusert klimautslipp. Behovet for å oppgradere strømmettet er bla. beskrevet i NOU 2022:6 og 2023:3.

Hensikten med planen

Comrod står ovenfor store vekstmuligheter og ønsker å utvide produksjonen lokalt på Tau i Strand kommune. Formålet med planarbeidet er å regulere rammer for utvidelse av produksjonslokalene på Tau. Området foreslås dermed regulert til industriformål.

Dersom utvidelsen må skje andre steder vil konsekvensen være at dette skjer et annet sted i Europa. Dette vil gå på bekostning av lokale arbeidsplasser, samarbeid med Tau VGS og kritisk beredskap.

Fremtidig arealformål

Fremtidig arealformål vil bli industriformål med tilhørende anlegg som parkering.

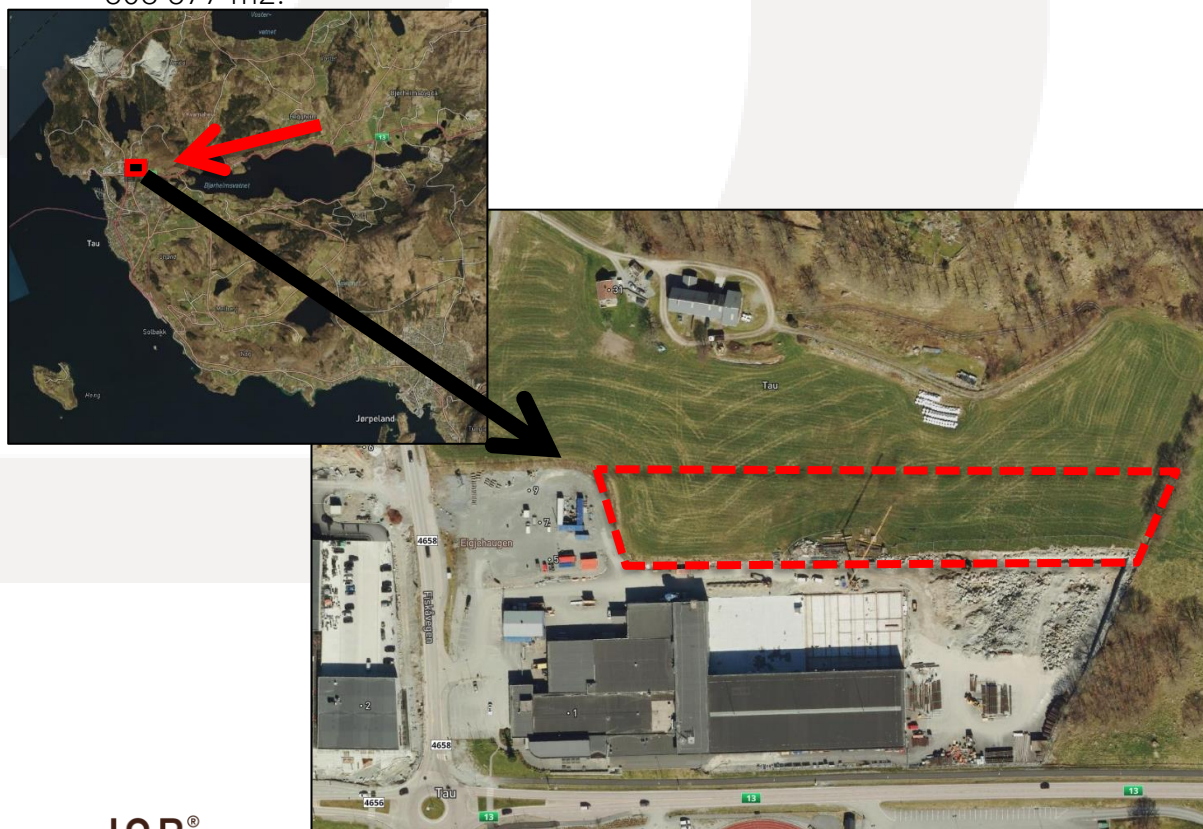
Samarbeid med Tau VGS

Det er et stort behov for arbeidsfolk innen automatisering. Tau VGS tilby bla. fag innenfor industrideknologi, automatisering og robotisering. Dette skjer i samarbeid med Comrod, og mye av opplæringen skjer i Comrod sine lokaler på reelle maskiner/robotlinjer. For Comrod er dette samarbeide viktig for å sikre lokal arbeidskraft for fremtiden og for å bidra til å styrke det lokale studietilbudet.

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

Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger på Tau i Strand kommune. Planområdet utgjør om lag 12 000 m² og utgjør ca. 20% av hovedteigen på 60 075 m². Denne teigen utgjør en av fem på totalt 608 677 m².



Figur 1: Rød stiplet linje viser planområde. Utsnitt oppe til venstre viser plassering i kommunelandskapet.

Dagens arealbruk

Planområdet er ubebygget, med noe frittliggende bebyggelse (ca. 6 enheter) nord for planområdet. En større låve inngår også. Hovedinnfartsåre er via Riksveg 13 og deretter Fv. 4658. Det er forbindelse til Stavanger via Ryfast-tunnelen eller via ferjesamband. Kjøretid til Stavanger er ca. 29 minutter og kjøretid til Jørpeland er 14 minutter.

Tilgrensende arealbruk

Tilgrensende arealbruk er næringsvirksomhet i sør, fulldyrka jord mot øst, fulldyrka jord mot nord og næringsvirksomhet i vest.

Stedets karakter og historie

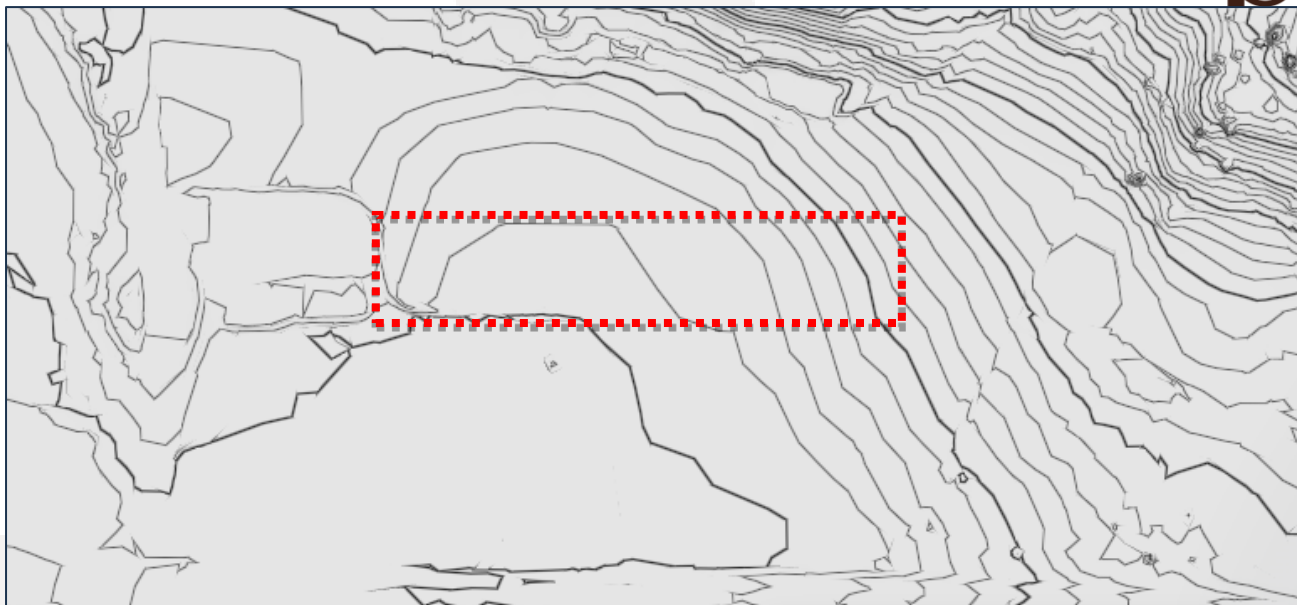
Tau har gått fra å være et område preget av jordbruks- og kystkultur til å bli et kommunesenter. I dag er Tau allerede bygget ut med et stedvis urbant preg med ulike former for tjenestetilbud som skole og legesenter, næringsvirksomhet, handel og idrettsformål. Dagens tilgrensende bebyggelse i nord (gården), ble etablert en gang på slutten av 1970-tallet.



Figur 2: Viser omtrentlig avgrensning sett over ortofoto fra 1971.

Landskap

Tomten ligger på relativt flatt på kote +26. Mot øst stiger terrenget svakt mot kote +36. Tomtens avgrensning med høydekoter på 1 meter er vist i figuren under.



Figur 3: Viser planområdet sett over høydekurver.

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

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling. Her trekkes det ut de forventningene som anses som relevante for planarbeidet:

1. Bærekraftsmålene, nasjonale klima- og miljømål, lokalt folkestyre og løsninger som styrker verdiskaping og bosetting i hele landet, legges til grunn for den overordnede samfunns- og arealplanleggingen og for statens deltakelse i planprosessene.
6. Mulighetene i plan- og bygningsloven for å effektivisere og forenkle planleggingen tas i bruk. Overordnede planer holdes oppdaterte, flere plannivåer enn nødvendig unngås og detaljeringsgraden i planer og utredninger tilpasses behovet.
20. I byer og tettsteder lokaliseres boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel og tjenestetilbud slik at de bidrar til å styrke stedenes attraktivitet og bygger opp under sentrumsfunksjonene. Sentrumsområdene utvikles og følges opp i samarbeid med private aktører og innbyggerne
31. Det legges til rette for grønn omstilling, bærekraftig verdiskaping og lønnsomme arbeidsplasser i hele landet.
34. Det legges til rette for tilstrekkelige næringsarealer med minst mulig negative konsekvenser for klima, miljø og samfunn. Næringsarealer planlegges med et regionalt perspektiv, og energibruk, krafttilgang, gjenbruk og mer effektiv utnyttelse av eksisterende næringsarealer og infrastruktur inngår i planvurderingene.
44. Helhetlig masseforvaltning avklares i regionale og kommunale planer. Planer for større bygge- og anleggsarbeider avklarer hvordan overskuddsmasser skal disponeres og hvordan nødvendig areal til håndteringen skal sikres. Muligheten for ombruk og materialgjenvinning vurderes, og massebalanse bør tilstrebes.

45. Omstillingen til lavutslippssamfunnet og bidrag til oppnåelse av klima- og miljømålene prioriteres gjennom arealplanlegging som reduserer utslipp, arealbeslag og transportbehov. Regjeringen oppfordrer kommunene til å sette seg mål for å redusere nedbyggingen.
49. Fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder vurderes før nye, større utbyggingsområder settes av og tas i bruk.
51. Klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy reduseres ved å legge til rette for kollektivtransport, sykkel og gange, effektiv arealbruk og avgrensede sentrumsområder og tettsteder.

Statlige planbestemmelser og planretningslinjer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging angir følgende mål som anses som relevant for planarbeidet:


Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

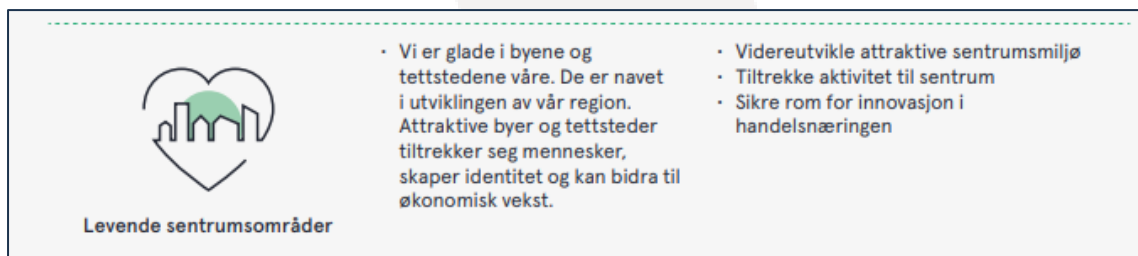
Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Planen ble vedtatt 20.10.2020. Hovedmålet med plansamarbeidet er å fremme hverdagsaktivitet, god mobilitet og bedre miljøet. Dette skal bla. gjøres gjennom å legge til rette for en arealutvikling med korte avstander til daglige funksjoner, slik at det blir enkelt å gå, sykle og reise kollektivt til og fra skole, arbeid, butikken og aktiviteter.

I planen er det seks delmål som skal følge opp hovedmålet. Her trekkes det ut de som anses som mest relevante for planarbeidet:

| Delmål | Innsats | Strategier |
|--|--|--|
|  <p>Konkurranseskraft</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Vi er små, men sammen utnytter vi våre ressurser optimalt i en økende nasjonal og internasjonal konkurranse om arbeidsplasser og de gode hodene. | <ul style="list-style-type: none"> • 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 |



Figur 4: Delmål i regionalplan som er relevante for planarbeidet

Regionalplan for grønn industri

Planen har fem innsatsområder:

1. Grønn industriutvikling
2. Klimaomstilling og livskraftig naturmiljø
3. Krafttilgang og energiutnyttelse
4. Gode lokaliseringalternativer
5. Relevant kompetanse

Pkt. 1, 2 og 3 anses som mest relevante for planarbeidet. Det trekkes også frem at «Time to market» er et viktig konkurransefortrinn. «Time to market» er tiden det tar fra valg av lokasjon til mulig oppstart av produksjon.

Pågående rullering av kommuneplanens arealdel

Strand kommune er i gang med rullering av arealdelen til kommuneplanen.

Arealinnspillene ble behandlet i formannskapet 14.03.2024. Det ble enstemmig vedtatt en positiv innstilling til de to arealinnsplillene som Comrod har sendt inn.

Holdningen til Comrod er at matjord skal gjenbrukes og at grunneier av gnr/bnr 16/1 skal få erstatningsareal for det arealet som beslaglegges i forbindelse med denne detaljreguleringen. Mer om dette under «Avbøtende tiltak». Det er viktig å se de to eiendommene i sammenheng, men samtidig er det avgjørende for fremdriften i prosjektet at planoppstart av del av gnr/bnr 16/1 ikke gjøres avhengig av en fremtidig detaljregulering av gnr/bnr 16/327.

Kommunedelplan for Nordmarka, 2016-2050

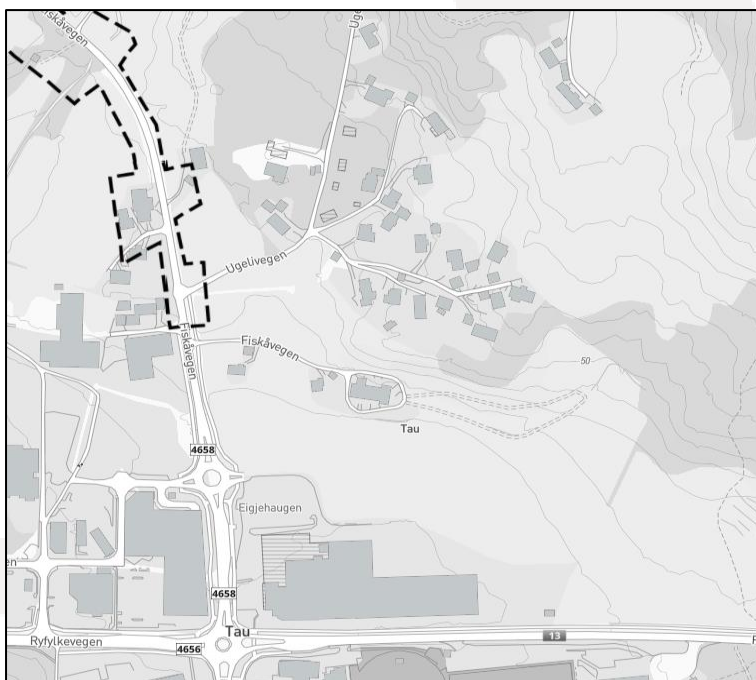
Planen ble vedtatt 30.04.2019 og har avsatt område til landbruks-, natur og friluftsfomål med hensynssone for landbruk (510).

Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Området er detaljregulert i planID 79_1 til Jord- og skogbruk.

Forholdet til eventuelt pågående planarbeid

Det pågår planarbeid nord for planområdet, planID 1130202301. Formålet med planen er å tilrettelegge for gang- og sykkelvei fra Torgerkrossen til Tøggjevågen, langs Fv. 4658. Varslingsgrense er vist i figuren under.



Figur 6: Sort stiplet viser pågående planarbeid. Planområdet strekker seg videre langs Fiskåvegen og opp til Nordmarka.

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

Planlagt bebyggelse

Det planlegges for produksjonshaller som skal virke sammen med den øvrige produksjonen til Comrod. Det er utarbeidet et konseptforslag for utvidelsen. Det vil i løpet av kartleggingsfasen vurderes om det er behov for andre funksjoner på tomten. Planarbeidet skal i hovedsak sette rammer for utbyggingsvolum, parkering, gangforbindelser og forholdet til samfunnssikkerhet. Det er videre ønskelig med mest mulig fleksibilitet i planen. Dette mener vi at planmyndigheten også er tjent med.

Det foreslås å regulere planområdet med samme detaljeringsgrad eksisterende plan, planID 08-0, Comrod. Det vil si med %-BYA for å angi utnyttelse og 10-12 meter byggehøyde over ferdig planert terreng. Det er utarbeidet illustrasjoner for å vise omtrentlig omfang. Endelig omfang vil avklares i løpet av planprosessen.

Det er sett på to produksjonshaller med fotavtrykk på ca. 8400 m² BYA totalt. Med den høyden det planlegges for vil en måtte regne to målverdige plan, altså totalt ca. 16 800 m² BRA.

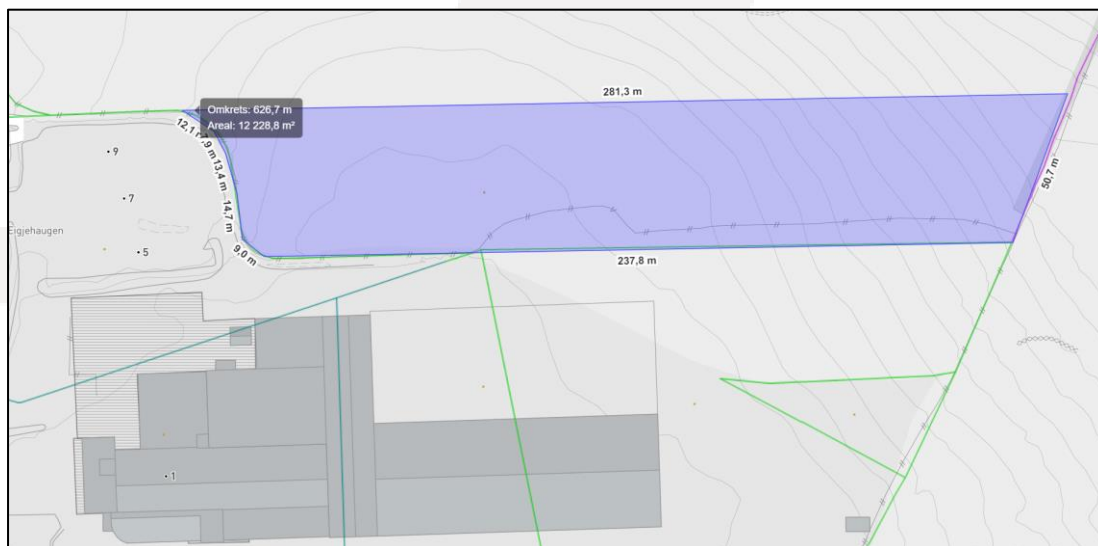
Plangrep

Planområdet ligger nord for den eksisterende bebyggelsen til Comrod. Det gjør det til et naturlig sted for utvidelse. Utgangspunktet for planarbeidet er et ønske om å utvikle tomten på en hensynsfull og naturlig måte, hvor den nye bebyggelsen legger seg inn bak den eksisterende.

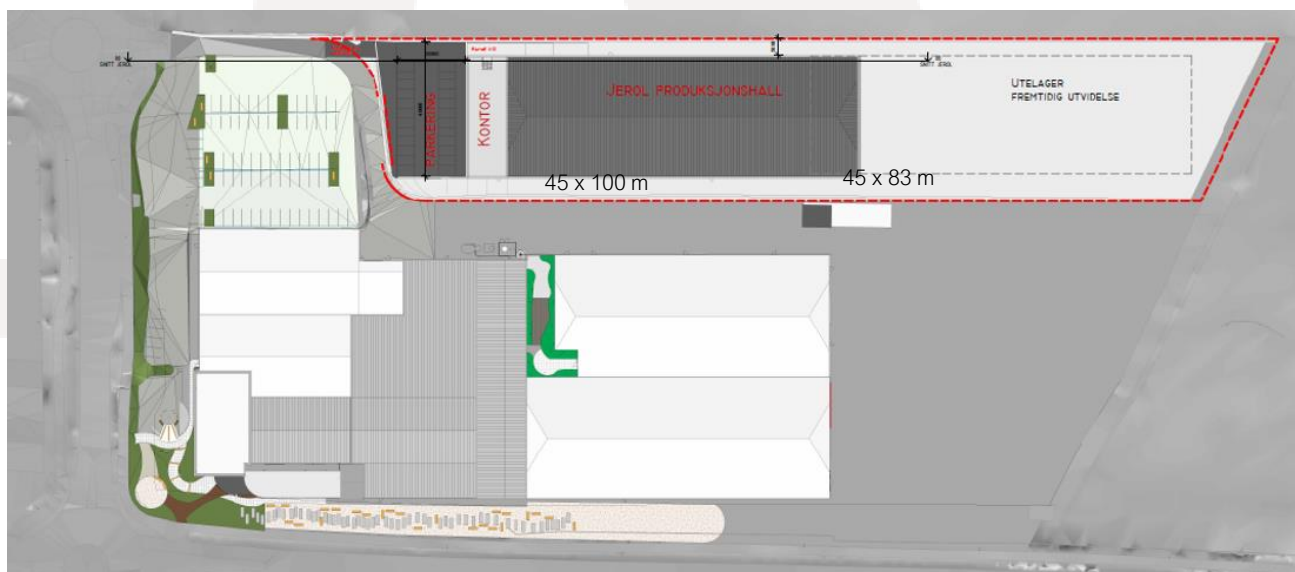
Det er viktig med en høy arealutnyttelse for å forsvare omdisponeringen. Derfor foreslås det en utnyttelse på ca. 90 %-BYA, inkludert parkering. Det vil være nødvendig å sette

opp forstøtningsmur mot parkering i vest for å hente inn høydeforskjellen. Ferdig gulv foreslås lagt på ca. kote +24,5. Tanken er at arealet mellom hallene skal fungere som fellesareal. Derfor er det viktig at bebyggelsen har samme høyde på gulv som eksisterende bebyggelse.

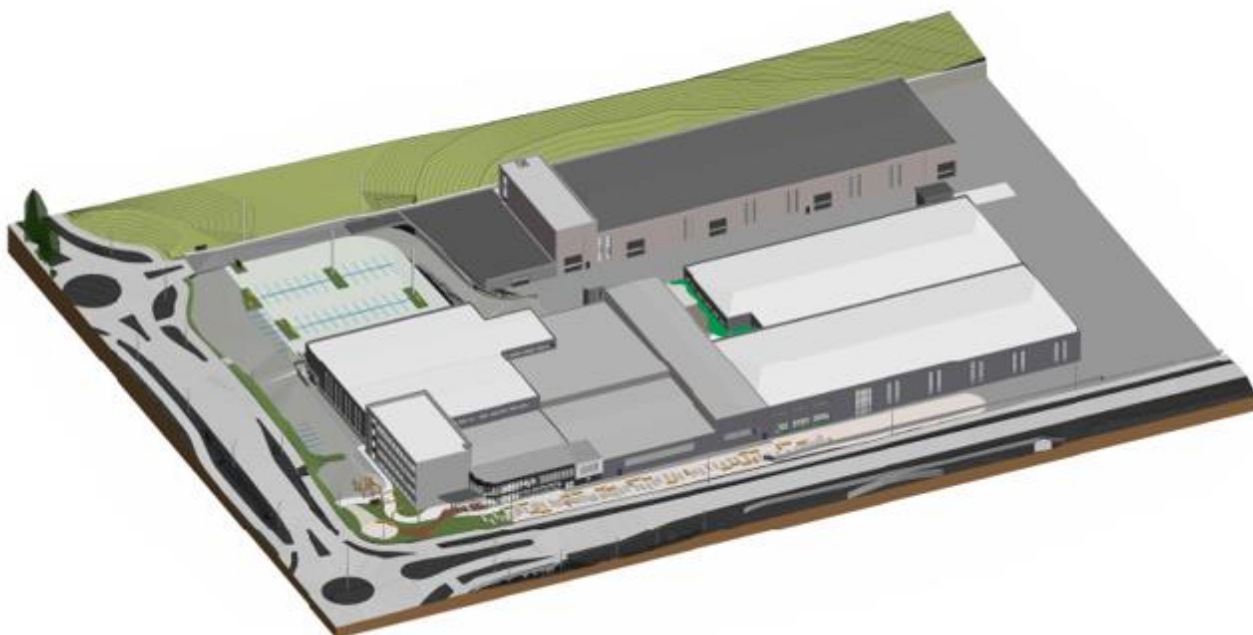
Formålsgrensen foreslås lagt slik at den følger eksisterende eiendomsgrenser i vest og nordvest. Område som foreslås omdisponert til industri utgjør omtrent 12.000 m².



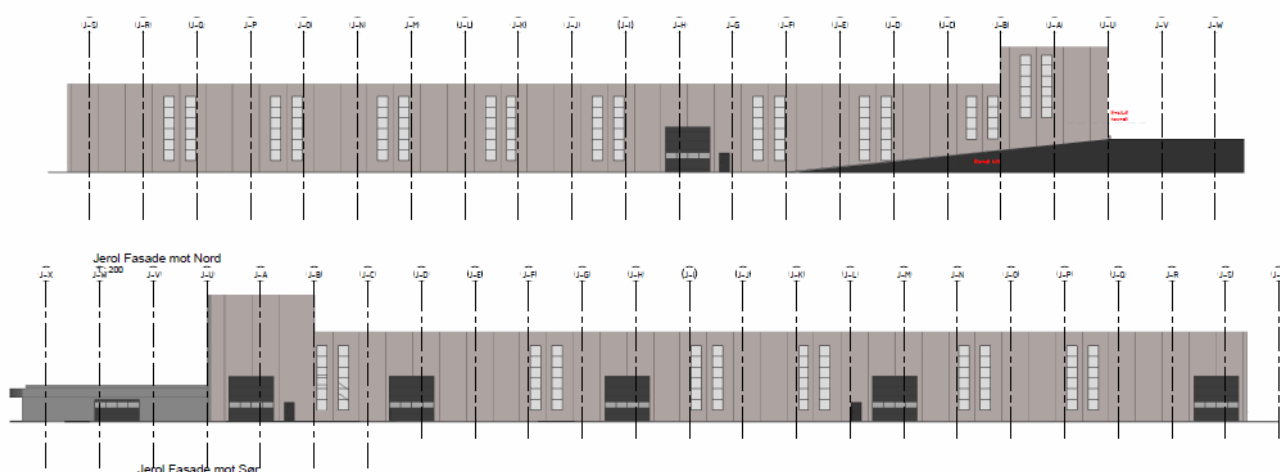
Figur 7: Viser omtrentlig areal og forhold til eiendomsgrenser.



Figur 8: Situasjonsplan. Del av gnr/bnr 16/1 er vist med rød stiplet. Dimensjoner på produksjonshaller er valgt for den bestemte produksjonslinjen.



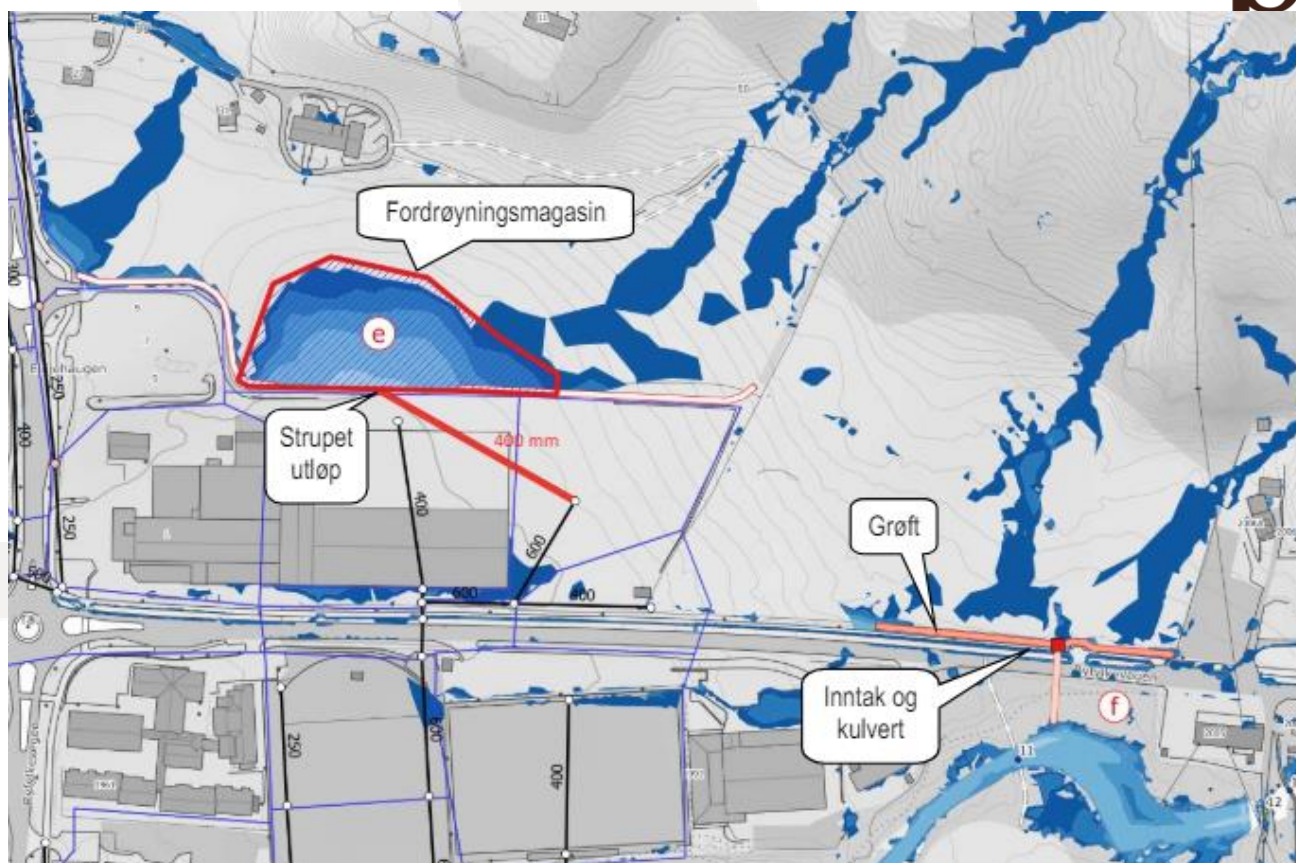
Figur 9: Viser forslag til arkitektur for en ny lagerhall sett mot nordøst



Figur 10: Viser fasader

Klimatilpasning og overvannshåndtering

I overordnet flomsikringskonsept for Strand kommune er det beskrevet to muligheter for å sikre eksisterende bebyggelse mot overvann fra bakken over. Enten som et åpent magasin på tilgrensende landbruksareal i nord, eller et lukket magasin på tomten. Situasjonen er beskrevet i figuren under.



Figur 11: Forslag til sikring mot 200-års overvannsflo, hentet fra flomsikringskonsept for Jørpeland og Tau, datert 25.05.2023

Det er videre sett på hvordan et fremtidig reguleringsplanarbeid kan løse flomvannshåndtering internt i planområde. Det planlegges for at vann fanges opp i ny grenselinje, enten med mur eller voll. Dette vannet vil så ledes via sluk og avløp til et et nytt lukket fordrøyningsbasseng internt på tomten. Fordrøyningsbassenget vil bli etablert slik at det kan nyttes til parkering eller enkel lagring til vanlig.

Adkomst og parkering

Med foreslått utnyttelse er det krav om maks 30 bilparkeringsplasser og minst 30 sykkelparkeringsplasser iht. kommuneplan. Det foreslås å etablere flere enn 30 sykkelparkeringsplasser for å gjøre det mer attraktivt å sykle. I løpet av planarbeidet vil sambrukspotensiale med offentlige funksjoner og nærområde undersøkes og sikres.

Miljøprofil

Prosjektet vil få en tydelig miljøprofil og det legges opp til bruk av grønne tak/solceller, varige materialer og holdbare og fleksible løsninger som kan tilpasses fremtidige behov.

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

Virkninger for landskap og omgivelser

Planlagte bygg er plassert nord for eksisterende bebyggelse og er lagt parallelt med dagens produksjonshaller. Nybygg plasseres med samme høyde på gulv som eksisterende bebyggelse. Dette bidrar til at nye bygg vil innordne seg landskapet og i praksis være vanskelig å se fra Rv. 13.

Virkninger utenfor planområdet

Tiltaket vil bidra til økt sysselsetting, økonomisk vekst for kommunen, styrking av felleskap og handel, innovasjon og kompetanseutvikling. Vi mener også tiltaket kan bidra til å redusere transportbehovet ved å tilby nye arbeidsplasser nært boligområder. Tiltaket er samfunnsøkonomisk lønnsomt og vil ellers bidra til å styrke Tau som tettsted.

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

Kommunen har vurdert arealinnspillet i henhold til metodikk for konsekvensutredning til kommuneplanens arealdel, i tråd med veileder T-1493, utgitt av Miljøverndepartementet. I tillegg er det i henhold til pbl. § 4-3, 1. ledd gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Selv om vi ikke nødvendigvis er enige i alle vurderingene til kommunen, danner dette et grunnlag for videre arbeid. Det foreslås å vektlegge de temaene som kommunedirektøren i sin vurdering er negativ til. Når det gjelder samfunnssikkerhet så vil det utredes særskilt for håndtering av overvann og mulig flytting eller felles utbygging av fordrøyningsmagasin og gjenbruk av matjord/massehåndtering.

7 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

(Jf. forskrift om konsekvensutredninger [§ 6](#) og [§ 8](#)).

Etter § 4 i forskrift om konsekvensutredning skal forslagsstiller vurdere om planen eller tiltaket blir omfattet av §§ 6, 7 eller 8.

I forslag til kommuneplanens arealdel for Strand kommune 2024 – 2036 er planområde foreslått omdisponert til næring. En detaljregulering til næringsformål er dermed i samsvar med kommuneplan.

Etablering av mer enn 15 000 m² BRA næringsareal faller inn under forskrift om konsekvensutredning vedlegg 1, punkt 24. I følge forskriftens § 6 bokstav b, skal planen derfor konsekvensutredes. Regionalplanen er imidlertid tydelig på at det må tas individuelle hensyn til virksomheter med særlig behov for takhøyde som kan gi utslag på beregning av BRA.

En hall har areal på ca. 4100 m² BYA. Det gir totalt ca. 16 400 m² BRA, dersom en regner utnyttelse for to plan. Her mener vi at siden industriformål krever store volum i form av bygg med stor innvendig takhøyde, er det hensiktsmessig å videreføre bruken av BYA foran BRA.

Med dette mener vi at planen ikke blir omfattet av §§ 6, 7 eller 8 i forskrift om konsekvensutredning. Det betyr at tiltak planen åpner opp, vurderes gjennom de generelle utredningskravene i plan- og bygningsloven § 4-2, med en grundig vurdering og beskrivelse av planens virkninger for miljø og samfunn. ROS-analyse vil også bli utarbeidet.

Tabell 6.2 Stedstilpassede retningslinjer for næringsområder (kategori 2 og 3)

| Sted | Stedsbeskrivelse | Mål | Utnyttelse |
|--|---|--|---|
| Næringsområder* med allsidig virksomhet (kategori 2) | Omfatter kombinasjonsvirksomheter; drift, lager og verksted med begrenset kontorareal. | <ul style="list-style-type: none"> Sikre næringsområder til kombinasjonsvirksomheter med middels til høy arealutnyttelse. Se også kapittel 5. | <ul style="list-style-type: none"> Tomteutnyttelse: 60-140 % BRA Ved fastsetting av utnyttelse må det tas individuelle hensyn til virksomheter med særlig behov for takhøyde (som kan gi utslag på beregning av BRA) Sjønære arealer som disponeres til eksempelvis godshåndtering, kan unntas fra normen for minimum % BRA |
| Næringsområder med arealkrevende virksomhet (kategori 3) | Omfatter virksomheter som har lav arbeidsplass-besøksintensitet men som krever stor plass; industri, lager, fabrikk og verksteder | <ul style="list-style-type: none"> Sikre næringsområder til arealekstensiv virksomhet Se også kapittel 5. | <ul style="list-style-type: none"> Tomteutnyttelse: 40-100 % BRA. Ved fastsetting av utnyttelse må det tas individuelle hensyn til virksomheter med særlig behov for takhøyde eller et stort behov for utendørs drift/lagring. Det må søkes arealeffektive løsninger innenfor rammene av virksomhetenes karakter. Sjønære arealer som disponeres til eksempelvis godshåndtering, kan unntas fra normen for minimum % BRA |

* Utnyttelsesgrad for regionale næringsområder med høy urbaniseringsgrad (kategori 1) ivaretas innenfor den enkelte stedstypen i tabell 6.1

Figur 12: Stedstilpassede retningslinjer for næringsområder, hentet fra regionalplan for Jærne og Søre Ryfylke.

Avbøtende tiltak (Erstatningsareal for LNF og gjenbruk av matjord)

Ved tidligere sentrumsutvidelser fra LNF til næring er matjord blitt flyttet og gjenbrukt. Holdningen til Comrod er at matjord skal gjenbrukes.

Det er også inngått en dialog med Strand kommune om kjøp av gnr/bnr 16/327. Dette arealet ligger øst for dagens bebyggelse. Tanken er at Comrod kjøper dette arealet av Strand kommune og deretter foretar et makebytte med grunneier av gnr/bnr 16/1. På den måten sikres det også erstatningsareal for det aktuelle bruket.

Andre relevante avbøtende tiltak vil utredes og sikres iht. krav og føringer.

Hvordan oppfylles kravene hvis planen krever konsekvensutredning?

Ikke relevant.

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

Vi ser for oss at følgende offentlige instanser og interesser skal varsles om oppstart av planarbeid, i tillegg til grunneiere, festere og rettshavere i og tilgrenset planområdet:

| | |
|-----------------------------|------------------------------------|
| Statsforvalteren i Rogaland | Rogaland fylkeskommune |
| Lnett | Statens vegvesen |
| NVE | Brann og redningselskap i regionen |

| | |
|--------------------|---|
| Strand bondelag | Skole og barnehager som benytter lekeskogen |
| Naturvernforbundet | |

Det er avholdt sonderingsmøte og forhåndskonferanse med administrasjonen i Strand kommune. Det er også god dialog med grunneier. Det vil bli vurdert behov for åpne informasjonsmøter og medvirkning med berørte parter i løpet av planprosessen.

9 Forslagsstillers oppsummering

Planinitiativet vil bidra til å styrke Tau som tettsted og sikre Comrod mulighet til å vokse lokalt.

Comrod driver med produksjon av kritisk infrastruktur. Hensynet til viktige samfunnsinteresser medfører av og til at andre hensyn må vike. Det vil legges stor vekt på avbøtende tiltak som for eksempel at all matjord skal flyttes og gjenbrukes ved jordbruksareal i aktiv drift, så nært planområdet som mulig.

Det er også en klar intensjon om kjøp av gnr/bnr 16/327 og videre makebytte med grunneier av 16/1, slik at han sikres erstatningsareal i nærheten av bruket. Planarbeidet vil ellers vektlegge å redusere mulige arealkonflikter mellom landbruks- og næringsinteresser/friluftinteresser.

Vedlegg til planinitiativet:

1. Stedsanalyse for del av gnr/bnr 16/1