

Planprogram

Detaljregulering for Stålverksområdet
nordvest 49/724 m.fl - Plan 202402

Innhold

1	Innledning	4
1.1	Bakgrunn.....	4
1.2	Hensikt med planarbeidet.....	4
1.3	Føringer fra aktuelle utredninger og mulighetsstudier	4
1.4	Planforslaget.....	6
1.5	Krav om konsekvensutredning	7
1.6	Gjennomføring av konsekvensutredningen	8
1.7	Risiko og sårbarhet.....	8
1.8	Tiltak som må opparbeides gjennom rekkefølgekrav	9
2	Planprosess og medvirkning.....	10
2.1	Oppstartsmøte.....	10
2.2	Fremdrift og prosess/ planprosess.....	10
2.3	Medvirkning.....	11
3	Rammer for planarbeidet/gjeldende planer.....	12
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	16
4.1	Beliggenhet og planavgrensning	16
4.2	Eiendommer innenfor planområdet.....	17
4.3	Tilgrensede områder	18
4.4	Dagens arealbruk, kulturminner og kulturmiljø	18
4.5	Landskap og landemerker.....	19
4.6	Grunnforhold.....	19
4.7	Naturforhold.....	20
4.8	Forurensning.....	20
4.9	Sosial infrastruktur.....	20
4.10	Friluftsliv, grønnstruktur, rekreasjon og idrett	20
4.11	Barn og unges interesser	21
4.12	Trafikkforhold.....	21
4.13	Miljøforhold	21
4.14	Vann og avløp.....	21
4.15	Flom.....	21
5	Beskrivelse av alternativer	22
5.1	0-alternativet.....	22
5.2	Alternativ 1: Planforslaget	23
6	Temaer som skal konsekvensutredes eller beskrives	24
7	Aktuelle problemstillinger og utredningsbehov	27
7.1	Innledning.....	27

7.2	Metode.....	27
7.3	Sammenstilling av konsekvenser.....	28
7.4	Influensområdet.....	29
7.5	Kartlegging av utredningsbehov i forbindelse med temaene som skal konsekvensutredes	29
8	Vedlegg.....	35

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Teknaconsult AS er engasjert av Green Mountain for å utarbeide reguleringsplan for å tilrettelegge for etablering av to datasentre på Grøtnes/del av Stålverksområdet på Jørpeland i Strand kommune. Afry Ark Studio bistår Teknaconsult i arbeidet.

Fagkyndig	Firma	Teknaconsult AS
	Kontaktperson	Benjamin Pettersen
	E-post	benjamin@teknaconsult.no
	Telefon	46786914
Forslagstiller	Firma	Green Mountain
	Kontaktperson	Kristin Stømer Frafjord
	E-post	Kristin.stomer.frafjord@greenmountain.no
	Telefon	48141513

1.2 Hensikt med planarbeidet

Deler av tomten for datasentrene er i dag regulert til industri og annen næringsbebyggelse, men da det stilles krav om konsekvensutredning skal det utarbeides ny reguleringsplan for området.

Gjennom reguleringsplan fastsettes det hvordan, og til hvilke formål arealene innenfor planen kan utnyttes og eventuelle vilkår knyttet til bruken.

For reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides en konsekvensutredning som en del av planforslaget. Planprogrammet redegjør for formålet med planarbeidet, behovet for utredninger og analyser, hvilke alternativer som vil bli utredet og hvordan planprosessen skal gjennomføres, blant annet med hensyn til medvirkning.

1.3 Føringer fra aktuelle utredninger og mulighetsstudier

Mulighetsstudie Vågen og Grøtnes (saksnr.20/356)

Strand kommune har utarbeidet en mulighetsstudie for å se helhetlig på området Grøtnes og Vågen. Det har tidligere vært gjort flere arbeid som dekker deler av områdene, men ikke som en helhet. Spesielt har ikke området inne på Stålverksområdet vært dekket før, som utgjør et vesentlig areal. Mulighetsstudiens hensikt er å bidra til å identifisere og evaluere ulike alternativer, strategier og løsninger som kan bidra til å utnytte potensialet for transformasjonen for Stålverksområdet. Ulike konsepter for utvikling av området er utredet ved parallelloppdrag. Mulighetsstudien ligger til grunn for arealstrategien og konseptskissen, som er utarbeidet for området, ifm. kommuneplanens samfunnsdel. Kommunestyret har 24.04.2024 vedtatt at mulighetsstudien er viktig som kunnskapsgrunnlag for videre utvikling av området.

Kulturminneregistrering ved Stålverket

Kommunestyret har den 24.04.2024 vedtatt at kulturminneregistreringen skal legges inn som

kunnskapsgrunnlag i videre detaljregulering i området. Kommunestyret anbefaler at de «røde bygningene» (se illustrasjon i kap. 4.4.) og hovedstrukturene i kulturminneregistreringen bevares, men juridisk vernestatus for de ulike bygg vurderes i en helhet gjennom detaljregulering. Detaljregulering kan skje etappevis, og på forskjellige delområder. I detaljregulering skal det kartlegges for ombruk/vern gjennom bruk. Hvilke bygninger som tas vare på og hvordan nye utformes sammen med kulturhistorien/eksisterende bygg, skal vurderes opp mot god samfunnsutvikling. Dette for at det legges til rette for at Stålverkshistorien kan tas vare på gjennom formidling og det arkitektoniske uttrykk, samtidig som det legges til rette for ny næringsutvikling.

Kulturminneregistreringen er en oppfølging av «Temaplan for kulturminne og kulturmiljø i Strand kommune 2018-2022», der det bl.a. presiseres at det skal sikres og tas vare på de historiske bygningene og areal knyttete til Stålverket. Dette skal gjøres gjennom utarbeidelse av en verneplan for hele området og gode reguleringsplaner med bruk av hensynssoner.

Konseptskisse med arealstrategi Jørpeland

Formålet med arealstrategien er å sørge for en helhetlig og forutsigbar utvikling av områdene Stålverket, Grøtnes og Vågen i Jørpeland, og at den videre utviklingen av området skjer i tråd med anbefalinger gjort i mulighetsstudien. Stålverksområdet er en viktig del av sentrumsområdet på Jørpeland. Kommunen ønsker at området skal være attraktivt både for næringsliv, reiseliv, bolig og kulturopplevelser. Strategien skal bidra til å forsterke Jørpelandts identitet og attraktivitet som bosted, arbeidsplass og turistmål.

Arealstrategien er forankret i forslag til kommuneplanens arealdel gjennom en hensynssone med krav om felles planlegging for flere eiendommer med følgende bestemmelse: «Innenfor hensynssonen må det utarbeides reguleringsplan for området. Kommunestyret har den 13.06.2024 vedtatt at arealstrategien skal være førende for videre plan- og byggesaksarbeid i området og kobles til den nye kommuneplanen med egen bestemmelse. Kulturminner innenfor Stålverksområdet skal sikres/innarbeides i reguleringsplanene. Området kan reguleres i mindre delområder forutsatt at den vedtatte arealstrategien for området legges til grunn for planleggingen.

Formingsveileder for Jørpeland, saksnr.23/835

Arealstrategien og konseptskissen utfylles med en formingsveileder. Formingsveilederen skal bidra til å forsterke Jørpelandts identitet og attraktivitet som bosted, arbeidsplass og turistmål. Kommunestyret har den 13.06.2024 vedtatt at Formingsveilederen skal være retningsgivende for utforming i området.

Formingsveilederen har følgende føringer for datasenteret:

- Pga. sentral plassering og stor visuell fjernvirkning bør det legges ekstra fokus på utforming av anlegget, en bevisst plassering og tilpasning til omgivelsene.
- Siden datasenteret vil få store veggflager er det ønskelig at de utsmykkes med kunst og grafikk, med referanser til stålverkshistorien. Dette gjelder spesielt dersom valgt fasademateriale har lite uttrykk i seg selv.
- Det anbefales at datasenteret følger retningslinjene for næring- og industribygg:

- Bebyggelsen skal ha en visuell sammenheng med området identitet knyttet til Stålverket og tilhørende bygg, mht. form, skala, materialitet og identitet.
- Takformer: Unngå flate tak, tilpasses og inspireres av omgivelsene
- Fasadeutforming: Bruke grep som bryter opp fasadelivet, skape visuell oppdeling av fasaden, inspireres av utforming på vinduer til gamle stålverksbygg
- Materialitet: anbefaler bruk av ombrukstegl

1.4 Planforslaget

Planforslaget utarbeides basert på planprogrammet og skal beskrive planstatus, planområdet, planprosess og medvirkning, planforslaget og konsekvenser av planforslaget. Etter plan- og bygningsloven § 4-3 skal det også utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) etter DSBs veileder for samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og NVEs veileder, sammen med planbeskrivelsen.

Planforslaget tilrettelegger for etablering av to frittliggende datasentre, samt nødvendige tilleggsfunksjoner som trafo, sjøvannsentral og kontor/administrasjonsbygg. Plangrepet fra kommunens arealstrategi ligger til grunn for utformingen av prosjektet. Hoveddelen av planområdet er allerede regulert til forretning, kontor og industri og ny bruk vil ha tilsvarende formål.

Det er valgt å satse på den foreslåtte lokaliseringen på grunn av tilgang til kraft, nærhet til sjø og nærhet til tiltakshavers base på Rennesøy. Datasentrene vil bidra med samfunnsnyttige verdier. Jørpeland har vært preget av industri, og det foreslåtte tiltaket vil bidra til at industrien videreutvikles. Aktøren bak datasentrene er stor, stabil og vil bidra med avgjørende samfunnsutvikling i dette sentrale området. Tiltaket vil bidra med verdiskapning og arbeidsplasser. Samfunnsutviklingen vil fremmes ved bidrag til offentlig infrastruktur og energi i form av potensiell bruk av overskuddsvarme.

Samlet areal for hvert datasenter med kontor, sjøvannssentral, energianlegg og datasentre er ca. 44 000 m² BRA, hvorav datasenteret utgjør ca. 38 000 m² BRA (inkl. teoretiske plan) og kontorareal ca. 1000 m². Antall ansatte anslås til ca. 50-100 faste heltidsstillinger og antall p-plasser ca. 20-60 stk. Begge datasentrene utgjør et BRA på ca. 88 000 m². Topp gulv første etasje til datasentrene skal etableres på en høyde tilsvarende eksisterende høyder \pm 2 m. Dvs. sannsynligvis på et intervall mellom kote 5 og 9. Byggehøyden er ca. 21 m.

For spillvarme fra datalagrene vurderes det kjøling i sjø, med sjøvannssentral og ledninger som strekker seg inntil 1500 m sørvest ut i sjøen. Sjøvannssentralen er plassert i grensen mot sjøen og er planlagt med ovenforliggende kontorlokaler. Sjøvannsledninger innenfor planområdet (innenfor areal regulert til "Havneområde i sjø" i områderegeringsplan for Jørpeland sentrum) avklares i denne planen. Sjøvannsledningene utenfor planområdet vil utredes i forbindelse med planforslaget og behandles i separat dispensasjonssak. Tiltaket skal konsekvensutredes i begge prosessene. Se planinitiativet for mer utfyllende beskrivelse av prosjektet og plangrepet.



15 Krav om konsekvensutredning

For reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal planarbeidet innledes med utarbeidelse av et planprogram, og det skal utarbeides en konsekvensutredning som en del av planforslaget.

I henhold til plan- og bygningsloven § 4.1 og 4.2, og forskrift om konsekvensutredninger § 6b, er det vurdert at planen utløser krav til planprogram og konsekvensutredning. Kravet er utledet av KU-forskriftens § 6 første ledd punkt a, vedlegg 1 nr.24: «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² skal konsekvensutredes»

Bestemmelsene om konsekvensutredning har som formål å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir ivarettatt under utarbeidelse av planer, og når det besluttes på hvilke vilkår planer kan gjennomføres.

Etter plan- og bygningsloven består planarbeidet derfor av to hovedfaser:

- Planprogram
- Detaljregulering

1.5.1 Planprogram

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 12-9 skal reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn utredes nærmere. Planarbeidet innledes med utarbeidelsen av et planprogram for å avklare rammebetingelsene for planforslaget i henhold til forskrift om konsekvensutredning.

Formålet med planprogrammet er at hensynet til miljø og samfunn skal bli tatt i betraktning under forberedelsen av planen og tiltak. Planprogrammet skal vise hvordan planprosessen skal gjennomføres, slik at man oppnår medvirkning og forutsigbarhet tidlig i planprosessen.

- Klargjøre formålet og avklare premisser og rammer for planarbeidet
- Beskrive planområdet og nærliggende områder
- Vise behov for nødvendige utredninger
- Vise framdriftsplan og plan for medvirkning

Forslag til planprogram sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med kunngjøring om oppstart av planarbeidet. Relevante innspill ved høring og offentlig ettersyn av planprogrammet vil bli innarbeidet i planprogrammet. Etter høringsperioden fastsetter planmyndigheten endelig planprogram som legges til grunn for det videre planarbeidet.

1.5.2 Detaljreguleringsplan

Reguleringsplanen vil bestå av et juridisk bindende plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser. Disse dokumentene skal angi rammer for bebyggelse og uteområder og stille nødvendige krav til blant annet miljø og samfunnsikkerhet. Reguleringsplanen vil i tillegg omfatte en planbeskrivelse med tilhørende konsekvensutredning. Reguleringsplanen utarbeides som en detaljregulering.

1.6 Gjennomføring av konsekvensutredningen

Bestemmelsene om konsekvensutredning har som formål å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir ivarettatt under utarbeidelse av planer, og når det besluttes på hvilke vilkår planer kan gjennomføres.

Utredningen av konsekvensutredning planlegges gjennomført i tråd med hovedtrekkene i metodikken i retningslinjer gitt i Forskrift om konsekvensutredninger, samt Statens Vegvesens håndbok V712. For enkelte temaer kan det være aktuelt å bruke en annen metode.

Konsekvensene av et tiltak skal måles i forhold til en referansesituasjon. Denne situasjonen kalles gjerne O-alternativet, og utgjør sammenligningsgrunnlaget for alternativet/-ene som konsekvensutredes. For dette planforslaget foreslås det at O-alternativet defineres som gjeldende regulering, mht. at det er en relativt ny regulering på tomten.

Konsekvenser vurderes ut fra en differanse mellom hva som skjer med og uten gjennomførelsen av planen eller tiltaket. En konsekvensutredning er tilpasset plannivået, i dette tilfellet en detaljregulering, og skal være relevant i forhold til de beslutninger som skal tas. En konsekvensutredning tar utgangspunkt i foreliggende kunnskap og nødvendig oppdatering av denne. Der slik kunnskap ikke foreligger om viktige forhold, blir det hentet inn ny kunnskap ved hjelp av befaringer og utredninger knyttet opp mot dagens situasjon.

1.7 Risiko og sårbarhet

Iht. plan- og bygningsloven § 4-3 er det krav om at det utarbeides en ROS-analyse i tilknytning til reguleringsplaner for alle planer som tilrettelegger for utbygging. ROS-analysen skal baseres på tilgjengelig informasjon og fagrapporter. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. ROS-analysen skal avdekke, analysere og eventuelt identifisere tiltak for å redusere risiko og sårbarhet. Eventuelt nødvendige avbøtende tiltak skal sikres i bestemmelsene. ROS-analysen skal utføres iht. Strand kommunes sjekklister fra Smartkommune.

1.8 Tiltak som må opparbeides gjennom rekkefølgekrav

Som en del av planarbeidet skal det utarbeides rekkefølgekrav i planbestemmelsene. Dette vil utarbeides senere i prosessen, men rekkefølgebestemmelsene vil ta for seg i hvilken rekkefølge offentlige grønnstruktur, samferdselstiltak, annen infrastruktur, vann, avløp og overvann m.fl. som skal etableres innenfor planområdet. Et datasenter av den størrelsen det er tale om vil kunne utløse behov for ny infrastruktur, både i nærområdet og overordnet på Jørpeland. Kommunen vil i planprosessen vurdere hvilke tiltak som må opparbeides eller sikres opparbeidet før datasenter eventuelt kan tillates på Grøtnes. Kommunens vurdering av mulige rekkefølgekrav er ikke avgrenset til de tiltak som opplistes i mulighetsstudien for Vågen- Grøtnes- området.

Mulighetsstudien for Vågen – Grøtnes-området og arealstrategien for Jørpeland oppgir at det skal legges opp til anleggsbidrag fra flere av omkringliggende områder til fellestiltakene som skal opparbeides. 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. Utsnitt nedenfor viser hvilke tiltak som arealstrategien oppgir at det knyttes rekkefølgekrav til i påfølgende planforslag:



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

- H - Gangsti på vestsiden av Fiskåna
Utvikles i sammenheng med Grøtnes-tomten og adkomstvei fra Nedre Barkvedvegen til Stålverksområdet.
- I - Oppvarming ved spillvarme av f.eks folkebad.
Utvikles i sammenheng med datasenter.

2 Planprosess og medvirkning

2.1 Oppstartsmøte

Det er gjennomført oppstartsmøte med kommunen den 14.05.2024.

2.2 Fremdrift og prosess/ planprosess

Fremdriftsplanen er ikke fastsatt i detalj, da det ved uforutsette hendelser kan forekomme endringer og forsinkelser i prosjektet. Foreløpig fremdriftsplan er:

Politisk vedtak av planprogram før høring	05.06.2024
Varsel om planoppstart og høring av planprogram (min. 6 uker)	26.06.2024 – 21.08.2024
Evt. informasjonsmøte	Høsten 2024
Politisk vedtak av planprogram*	18.09.2024
Utarbeidelse av planforslag med KU	13.05.2024 – 31.10.2024
Innsending av planforslag til planmyndigheten	01.11.2024
Saksforberedelse og politisk behandling	04.11.2024 – 30.12.2024
Offentlig ettersyn (6 uker)	02.01.2025 – 14.01.2025
Ferdigstillelse av planforslag til sluttbehandling	17.01.2025 – 14.02.2025
Politisk 2.gangsbehandling	14.05.2025
Vedtak i kommunestyret	25.06.2025

*Behandlingen avhenger av mengden merknader og evt. endringer som må gjøres i planprogrammet.

Etter høringsfrist er utløpt vil innspillene til planprogrammet bli behandlet og vurdert, og eventuelle endringer av planprogrammet vil bli gjort før planprogrammet fremmes til fastsetting gjennom politisk behandling i forvaltningsutvalget.

Utarbeidelsen av konsekvensutredning (KU) vil deretter skje på bakgrunn av fastsatt planprogram. Forslag til detaljregulering vil bli utarbeidet med bakgrunn i funnene i konsekvensutredningen og mottatte innspill og merknader i forbindelse med varsel om oppstart og medvirkningsprosessen.

Når komplett planforslag med underlagsrapporter har blitt utarbeidet, vil forslag til detaljreguleringsplan og tilhørende KU bli lagt ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker fra

kunngjøringsdato. Forslaget blir kunngjort i avisen Strandbuen og legges ut på kommunens hjemmeside. Berørte naboer og andre høringsparter vil bli varslet direkte.

Når innspill og uttalelser er vurdert og kommentert, blir planen 2.gangsbehandlet og deretter vedtatt i kommunestyret. Gjennom planprosessen vil relevante plandokumenter også bli lagt ut på kommunens hjemmeside.

2.3 Medvirkning

I henhold til plan- og bygningsloven § 5, skal planprosessen legge til rette for god medvirkning.

For reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, er det krav om høring og offentlig ettersyn av både planprogram og selve reguleringsplanen (ca. 6 uker). Allmennheten, berørte parter og naboer vil bli informert når forslaget til reguleringsplan legges ut til offentlig ettersyn.

I tillegg vil det være medvirkning særskilt rettet mot grunneiere innenfor planområdet, forslagsstiller for tilliggende byggeprosjekt, samt fylkeskommunen, Fiskeridirektoratet, Statsforvalteren, Forsvaret, havnemyndighet og andre relevante fagmyndigheter.

For øvrig vises det til medvirkning som allerede er gjennomført ifm. arealstrategien for området, hvor lokaliseringen av datasentrene har inngått.

3 Rammer for planarbeidet/gjeldende planer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

De nasjonale forventningene skal legges til grunn for arealplanlegging i kommunene, for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. Forventningene gir 72 retningslinjer for hvordan dette kan følges opp, innenfor temaene samordning og samarbeid i planleggingen, trygge og inkluderende lokalsamfunn, velferd og bærekraftig verdiskapning, klima, natur og miljø, samfunnssikkerhet og beredskap.

Statlige planbestemmelser (SPB) og planretningslinjer (SPR)

Aktuelle statlige planretningslinjer:

Statlig planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021): Formål med retningslinjen er å sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen.

- Byggeforbudet i 100 m-beltet er ikke aktuelt der gjeldende regulering åpner for plassering nærmere sjøen enn 100 m.

Statlige planretningslinjer for klima og energiplanlegging og klimatilpasning (2018): Retningslinjen skal stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, økt miljøvennlig energiomlegging i kommunene, samt at samfunnet forbedres og tilpasses klimaendringene.

- Retningslinjen er aktuell ift. sjøvannesentral og klimatilpasning.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014): Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser.

- Retningslinjen er aktuell og ivaretas gjennom kommunens arealstrategi.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)

- Retningslinjen skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og stiller krav til den fysiske utformingen av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge.
- Retningslinjen er aktuell ved regulering av friområder.

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1995)

- Retningslinjen gjelder for vernede vassdrag og områder med inntil 100 m bredde langs sidene av vassdragene.
- Er ikke aktuell for Fiskåna, da elven ikke er et vernet vassdrag.

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (2020)

Planen er en langsiktig plan for samordning av areal- og transportplanlegging. Følgende punkter er særlig aktuelt for planforslaget:

Pkt. 5.2.2: Jørpeland er utpekt som et høyt prioritert regionalt utviklingsområde, hvor det skal være særskilt regional innsats for å realisere vekst med bykvalitet. Dette bør ivaretas ved

områdeplaner og gjennomføringsmodeller som synliggjør utviklingsmuligheter og legger til rette for offentlige og private investeringer.

- Områderegulering for Jørpeland (2019), sammen med formingsveileder fra mulighetsstudie og arealstrategi som er under utarbeidelse, følger opp disse forholdene. Pkt. 5.3.1 og 5.3.2: Det anbefales at det ved etablering av virksomheter med mer enn 50 ansatte eller bruksareal større enn 1000 m² settes krav til mobilitetsplan.
- Mobilitetsplan skal utarbeides ifm. planforslaget.

Pkt. 5.3.3 og 5.3.4: Jørpeland er utpekt som et regionalt næringsområde med høy urbaniseringsgrad, hvor det skal legges til rette for arbeidsplassintensive virksomheter i tette bymessige senter/næringsområder, med høy tilgjengelighet for gåing/sykling/kollektivtransport.

- Foreslåtte datasenter vil gi ca. 50-100 nye direkte faste heltidsstillinger.

Pkt. 5.3.5: Det skal vises tilbakeholdenhet med omdisponering av sjønære næringsareal til annet formål. Ved forslag om omdisponering skal planmyndighetene utrede alternativ tilgang til sjønært areal.

- Næringsarealer skal opprettholdes i planen.

Pkt. 5.3.6: «Lokalisering av særskilt store/arealkrevende virksomheter av regional eller nasjonal karakter, eller spesielle virksomheter av tilsvarende karakter, bør vurderes i et regionalt, helhetlig perspektiv.» Datalagringscenter oppgis som et slikt tiltak. Alternative lokaliseringer skal vurderes som del av det regionale plansamarbeidet, uavhengig av administrative grenser.

- Lokalisering av datasentrene er foreslått iht. kommunens arealstrategi.

Pkt. 5.3.7 og 5.3.8: Jørpeland er utpekt som et regionalsenter, som kan utvikles til å bli et senter for hele kommunen.

Pkt. 5.4.3: Tiltakshaver for kraftkrevende virksomhet bør sjekke med nettselskap for vurdering av kapasitet i strømmettet før start av planlegging.

- Vil ivaretas for planforslaget. Prosess er igangsatt. Vi har konsesjon for nødvendig kraft til bygg 1.

Pkt. 6.1, 6.2 og 6.1.3: Steder og forbindelsene mellom de skal oppleves som interessante, trivelige og trygge. Byenes og tettstedenes mangfold, særpreg og stedskvaliteter må utnyttes og dyrkes fram. Jørpeland er kategorisert som stedstype «Kommunesentra og større tettsteder». For disse områdene er det mål om at historiske kvaliteter ivaretas, bymessige formingsprinsipper legges til grunn, tett bebyggelse og funksjonsblanding, høy utnyttelse ved sentrale kollektivpunkter og differensiering mellom prosjekter for å ivareta bymessig utnyttelse og bokvalitet med varierte boligtyper. Tomteutnyttelse anslås til 70-200 % BRA. Det skal sikres høy arealutnyttelse i byområder gjennom fortetting og transformasjon med kvalitet i omgivelsene, med vekt på arkitektur, byrom, kulturmiljøer, grønnstruktur og andre miljøverdier. Kulturminner og kulturmiljø av nasjonal, regional eller vesentlig lokal interesse eller verdi skal bevares. Ny bruk av eksisterende bebyggelse skal vurderes foran nybygg.

- Er aktuell for planforslaget.

Pkt. 7.1.2 Friluftsliv: Der det angis byggegrense mot sjø og vassdrag, skal byggegrensen lages på en måte som begrenser privatisering, og som gir allmennheten gode muligheter for ferdsel og opphold. Det skal legges vekt på følgekonskvenser for strandsonen av nye sjøorienterte byggeområder, også om de ligger utenfor 100-metersbeltet.

- Er aktuell dersom byggegrensen mot sjø og vassdrag flyttes.

Pkt.7.1.5 og 7.1.6 har føringer om hensyn til overvann, vannveier og sikring mot flom, pkt., samt krav til vurderinger av kant/buffersone langs vassdrag og totalpåvirkning på vassdraget, dersom vassdraget påvirkes av planen. Elver og bekker skal holdes åpne og helst bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig.

- Er aktuelt da planforslaget regulerer elv og kantsone mot sjø og elven.

Andre aktuelle temaer er bl.a. anbefalinger for parkering og infrastruktur.

Regionalplan for blågrønn struktur (2023): Registreringen inngår som en del av regionalplanen og sammenstiller viktige natur og friluftsverdier med NVEs aktsomhetskart for flom. Registreringen skal ligge til grunn for kommunenes planlegging.

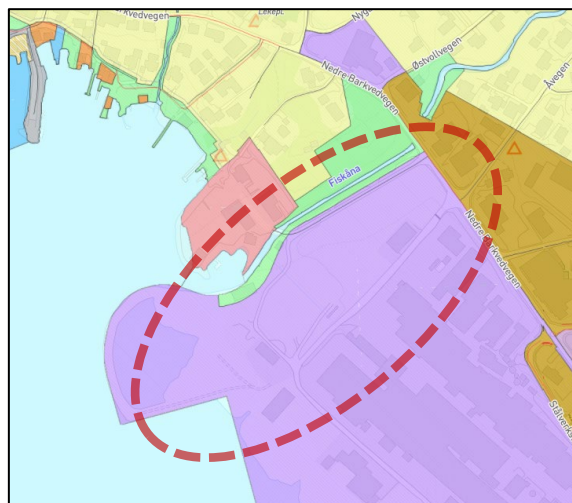
- Det er i temakartet ikke registrert regional blågrønn struktur innenfor planområdet.

Forholdet til kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2012-2022

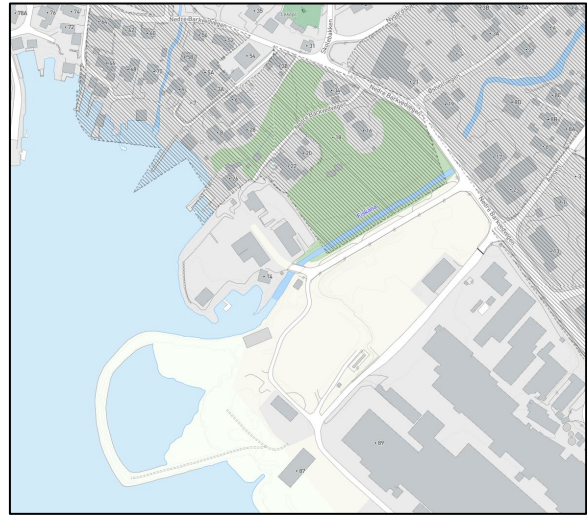
Kommuneplanen er under revisjon. Planforslag for kommuneplanens arealdel ligger til politisk behandling. Inntil videre gjelder arealplankart fra kommuneplan 2012-2022.

1. Hoveddelen av planområdet er satt av til «nåværende næringsvirksomhet». Området langs Fiskåna er satt av til «nåværende friområde».
2. Hele planområdet er innenfor hensynssone for flom.





Område med hensynssone grønnstruktur



Område nord for Fiskåna har krav til felles planlegging

Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Områderegulering for Jørpeland, vedtatt 24.02.2016

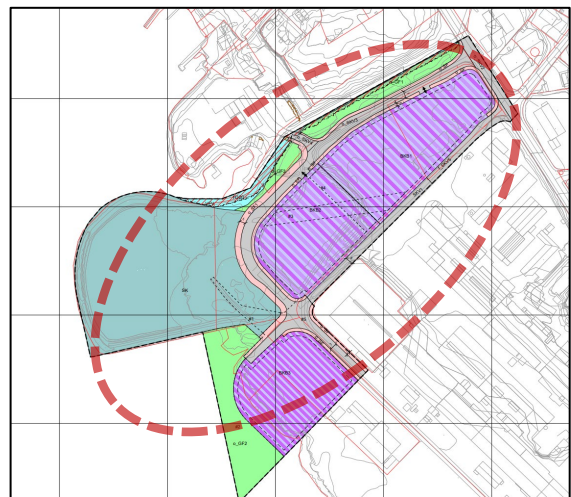
Hele planområdet, med unntak av noe veiareal, omfattes av områdereguleringen. Planområdet er i områdereguleringen regulert til friområde, fortau, vei, kontor, forretning, tjenesteyting, kai og havneområde i sjø.

Detaljregulering for Grøtnes- Delfelt F/T, vedtatt 06.02.2020 og revidert 16.03.2021

Hoveddelen av planområdet inngår i detaljreguleringsplan for Grøtnes. Planen legger opp til 24 750 m² BRA, innenfor byggeområdet for industri/kontor/forretning, samt kaiarealer, friområde, friluftsområde i sjø og vassdrag samt kjørevei og fortau.



Plankart fra områdereguleringen



Plankart fra detaljreguleringen

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

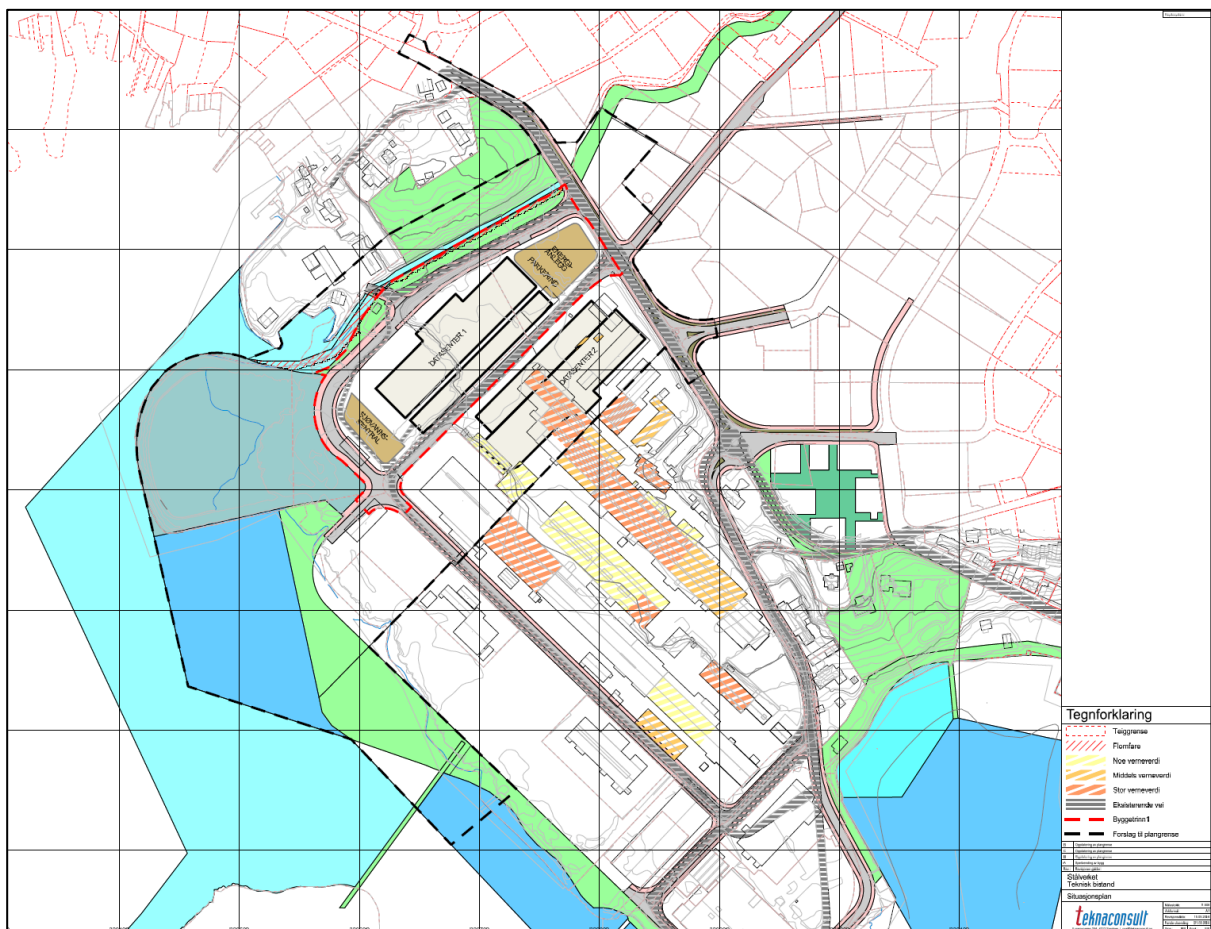
4.1 Beliggenhet og planavgrensning

Planområdet ligger på Grøtnes og delvis innenfor Stålverksområdet på Jørpeland i Strand kommune.

Byggetomten for datasentrene vil få atkomst fra Nedre Barkvedvegen og ligger ved utløpet av Botnefjorden og elven Fiskåna. Tomten er solrik og heller mot sørvest. Tomten har i dag to markante terrengplatåer med ca. 4 m høydeforskjell, samt en ca. 2 m høy voll rett sør for Nedre Barkvedvegen mot industriområdet. Terrenget er ikke naturlig og består i stor grad av terrengoppfyllinger.

Planområdet er i stor grad ubebygget areal, men omfatter noe industribebyggelse sørøst i planområdet, som inngår i Stålverket industrianlegg, som er tilliggende planområdet.

Forslag til planavgrensning er vist med sort stiplet linje på kartutsnittet nedenfor. Området tenkes utbygd i 2 trinn, hvorav Datasenter 1 bygges ut i trinn 1 (innenfor den rød stiplet linje) bygges ut først. Se også vedlegg med planavgrensning i større format.

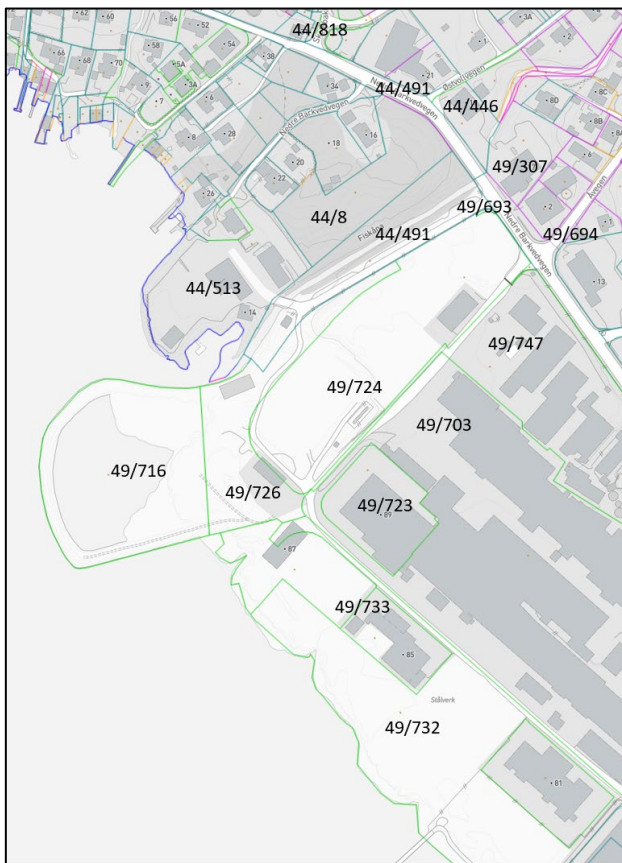


Figur 1 Foreslått planavgrensning.

4.2 Eiendommer innenfor planområdet

Eiendomsforhold innenfor foreslått planområde:

3. MT Eiendom AS (gnr.49 bnr.703, 723, 732)
4. MT Grøtnes AS (gnr.49 bnr.724, 726, 733)
5. Lagunen Eiendom Grøtnes AS (gnr.49 bnr.716)
6. MT Eiendom II AS (gnr.49 bnr.747 og gnr.49 bnr.732)
7. Strand kommune (gnr.44 bnr.491, gnr.44 bnr.491, gnr.44 bnr.513 og gnr.49 bnr.457)
8. Circle K Norge AS (gnr.49 bnr.307)
9. Ur utleie AS (gnr.44 bnr.445)
10. Jon Børge Hognestad (gnr.44 bnr.8)
11. Skolebakken (gnr.44 bnr.818), Åvegen (gnr.49 bnr.694) og Nedre Barkvedvegen (gnr.49 bnr.693 og gnr.44 bnr.817) innenfor planområdet er i Grunnboken ikke registrert med noen eiere.



Avgrensningen av planområdet er foreløpig for å sikre at tilstrekkelig areal varsles før nødvendige avklaringer og omfang av planen er kjent. Endelig forslag til planavgrensning fastsettes i løpet av planprosessen, og før planforslaget legges ut på høring.

4.3 Tilgrensede områder

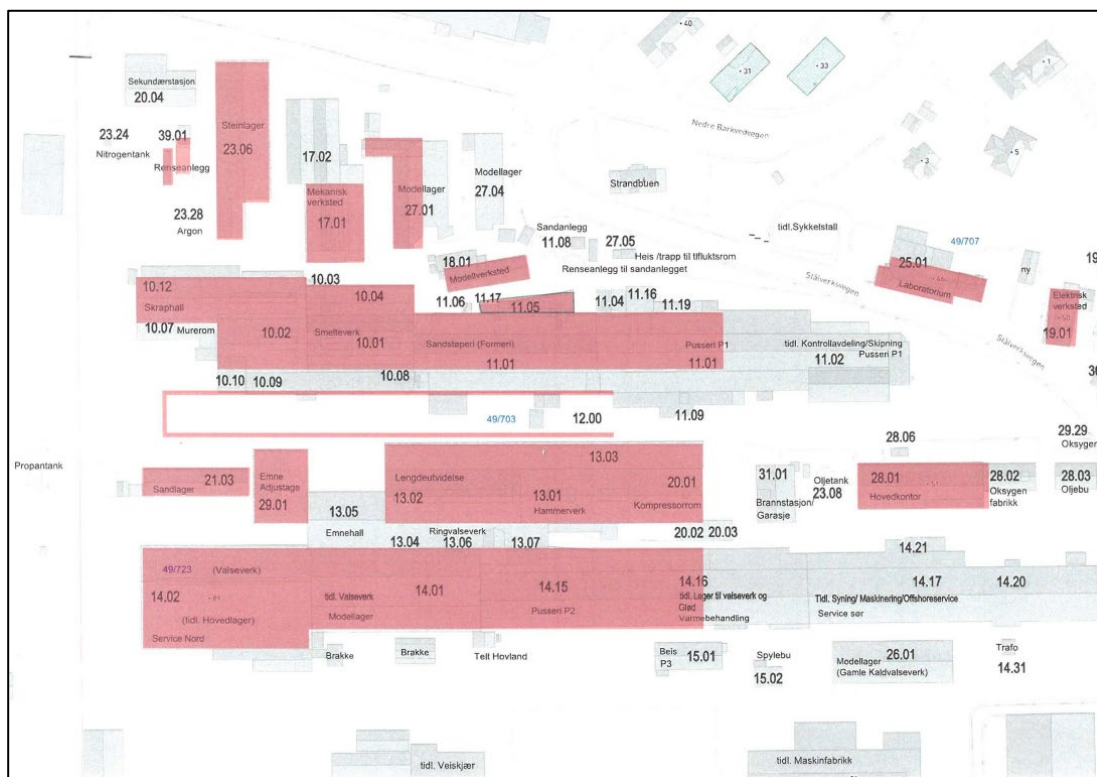
Planområdet grenser til område regulert til off./priv. tjenesteyting og friområde i nordvest, havn/sjøareal i vest, boligformål i nordøst, sentrumsformål i øst, friområde med skog og industriområde (Stålverket) i sørøst og sentrumsformål i øst (på motsatt side av Nedre Barkvedveien).

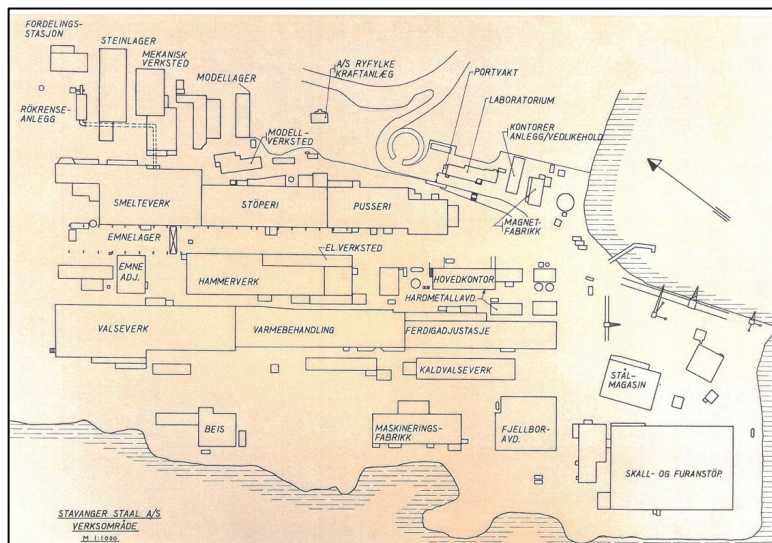
4.4 Dagens arealbruk, kulturminner og kulturmiljø

Tomten hvor Datasenter 1 tenkes plassert, er i dag hovedsakelig en gruslagt flate. Det er to mindre bygninger i området, med funksjon skraphall/lager. Vest i området ligger et sjøkantdeponi som er avgrenset av en steinmolo.

Tomten for Datasenter 2 er del av Stålverket industrianlegg, og omfatter deler av industribebyggelsen, hhv. bygg nr.:

- 10.02 (sideskip skraphall i 1 høy etasje fra 1950)
- 10.07 (murerrom i 1 etasje fra 1970)
- 10.09 (emneshall og kontor i 2 etasjer fra 1958)
- 10.10 (strengstøpemaskin, bygg i 1 høy etasje fra 1958)
- 10.12 (skraphall i 1 høy etasje fra 1970)
- 21.03 (sandlagerbygg i 1 etasje fra 1940)
- 29.01 (emneadjustasje/lager i 2 etasjer fra 1951)





Kilde: Kulturminneregistrering
Stålværk Jørpeland 27.06.2023

4.5 Landskap og landemerker

I følge naturbase.no er det ikke registrert verdifullt eller utvalgt kulturlandskap innenfor planområdet. Planområdet omfattes av landskapstypen «Relativt åpent fjordlandskap med tettsted». Landskapstypen omfatter fjordlandskap der dalformen er relativt åpen og middels sterkt nedskåret fra omkringliggende åser, fjell og/eller slettelandskap. Landskapet er tydelig preget av intensiv arealbruk med et større tettsted, småby eller fritidsbebyggelse med høy bygningstetthet.

4.6 Grunnforhold

Berggrunnen består av granitt-granodioritt, porfyrisk.



Berggrunnen består av granittgranodioritt, porfyrisk. (www.ngu.no)



Området er hovedsakelig registrert med tykt morenemateriale i planområdet (www.ngu.no)

Kvartærgeologisk kart indikerer at løsmassene i området i hovedsak består av tykt morenemateriale. Det kan forventes hardt sammenpakket og dårlig sortert materiale som kan inneholde alt fra leir til blokk (Multiconsult, 2019, ifm. regulering for Grøtnes).



Ortofoto Strand - Gjesdal 1971 (www.finn.no)



Ortofoto Norgeskart 2024

4.7 Naturforhold

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper eller naturvernområde i planområdet, men det er registrert piggsvin langs Fiskåna og lokalt viktig gytefelt langs kystlinjen (ref. naturbase.no). Planforslaget legger opp til å bevare eksisterende grønnstruktur langs elva og bedre tilgjengeligheten for allmenheten. Sjøvannsentral og ledninger i sjø må vurderes ift. påvirkning på naturmiljø og om det kan påvirke strømninger og farleder i sjø og vassdrag. Det foregår en parallell prosess for sjøvannsledning i form av utslippssøknad og rapport vedr. naturmangfold på sjøbunn. Konsekvensene må utredes. Utslippspunktet og store deler av sjøledningen er utenfor det gjeldende planområdet, mens sjøvannssentral vil etableres innenfor det gjeldende planområdet.

4.8 Forurensning

Forurensning er utredet ifm. reguleringsplanen for Grøtnes delfelt F/T, fra 2021. På store deler av de resterende delene av planområdet er det forurensede masser som overskrider krav til planlagt arealbruk. Det er utført en miljørisikovurdering i forbindelse med detaljreguleringen. Basert på foreliggende informasjon om området, beskrevet i miljørisikovurdering (Rambøll, 2019) er konklusjonen at det er forsvarlig at de forurensede massene blir liggende på området. Dette forutsetter at massene er dekket av minst 1 m dokumenterte rene masser. Det må også gjøres tiltak for å unngå spredning av partikler ved erosjon, både langs Fiskåna og mot sjø. Det må utarbeides tiltaksplaner for å håndtere forurensede masser.

4.9 Sosial infrastruktur

Planforslaget innebærer ikke boliger eller sosial infrastruktur. Planområdet er heller ikke satt av til disse formålene i overordnede planer.

4.10 Friluftsliv, grønnstruktur, rekreasjon og idrett

Jørpelandsholmen og Vågen småbåthavn samt Rosehagen café er attraktive rekreasjonsområder i nærheten av planområdet. Jørpelandsholmen er registrert som statlig sikret friluftslivsområde (miljostatus.no). På Jørpelandsholmen er det en universelt utformet tursti på 2,1 km. På øya er det tilrettelagt for småbåter, kajakk, badebrygge og badeplasser samt en Frisbeegolf bane. Sør for planområdet ble det i 2017 bygd en bro kalt Stålverksbrua til

Jørpelandsholmen. Mot Fiskåna og mot sjøen i vest er det i naturbase.no registrert potensielt tilgjengelig strandsone.

4.11 Barn og unges interesser

Planforslaget innebærer næring med areal og kraftkrevende industri. Byggeområdet vil være sikret og avstengt for allmenheten. Barn og unges interesser er aktuelt for gangforbindelser og grønnstruktur langs sjøkanten.

4.12 Trafikkforhold

Det planlegges en reduksjon i antall parkeringsplasser, ift. det gjeldende regulering legger opp til. Ifm. datasentrene må regulerte veitraseer flyttes/justeres, og det skal ses på utforming av gang- og veiforbindelser til området. Rundkjøring skal vurderes og det skal utarbeides mobilitetsplan.

4.13 Miljøforhold

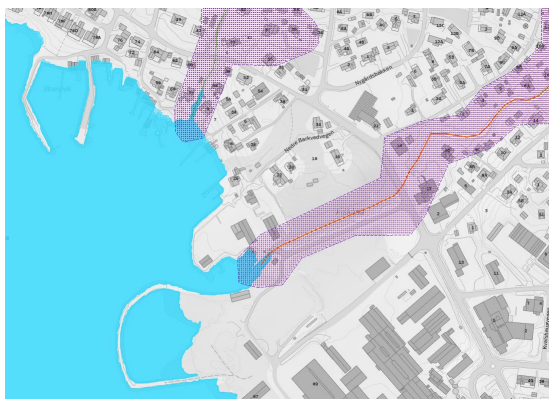
Det planlegges ikke støyende virksomhet, men dersom sjøvannsentralen ikke blir gjennomført, kan alternativ med luftkjøling gi støyforurensing. Ev. støykonskvenser i anlegg- og driftsfasen ifm. generatoranlegg skal utredes.

4.14 Vann og avløp

Det er ikke vann og avløp innenfor stålverksområdet i dag, kun prosessvann. Det ligger sannsynligvis et 160 mm vannrør i veien ned til Grøtnes (ref. oppstartsmøte). Ut ifra ledningskart er det VA-ledninger som følger Nedre Barkvedvegen og veg ned kommunens tekniske avdeling og brannstasjon.

4.15 Flom

Planområdet grenser til sjøen mot vest og bekken Fiskåna ligger innenfor planområdet i nord. Hele planområdet ligger innenfor hensynssone for flom. Flomkart fra NVE viser at store deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetssonen for flom.



Kilde: Flomkart med aktsomhetsområde, NVE

5 Beskrivelse av alternativer

5.1 0-alternativet

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger skal det redegjøres for følgene av å ikke realisere tiltaket. 0-alternativet defineres som forventet utvikling med gjeldende regulering og skal være et referansealternativ som konsekvensen av utbyggingsalternativet (alternativ 1) måles opp mot.

0-alternativet tar utgangspunkt i gjeldende detaljregulering for Grøtnes, delfelt F/T m.fl., rev. 28.04.2021, ettersom planen er relativt ny (vedtatt 06.02.2020 og revidert 16.03.2021). Denne detaljreguleringen legger opp til at det kan etableres ny bebyggelse på ca. 48 500 m² BRA innenfor byggeområdet for industri/kontor/forretning. Det tillates at overkant gulv ikke etableres lavere enn kote 7,7 og 4,0 for henholdsvis BKB1 og BKB2. Maks. byggehøyde er kote 30 og kote 20 for BKB1 og BKB2 respektivt. Bebyggelsen fra Stålverket bevares slik den er i dag.



Illustrasjonene viser urealisert næringsbygg som gjeldende regulering legger opp til, på deler av planområdet.

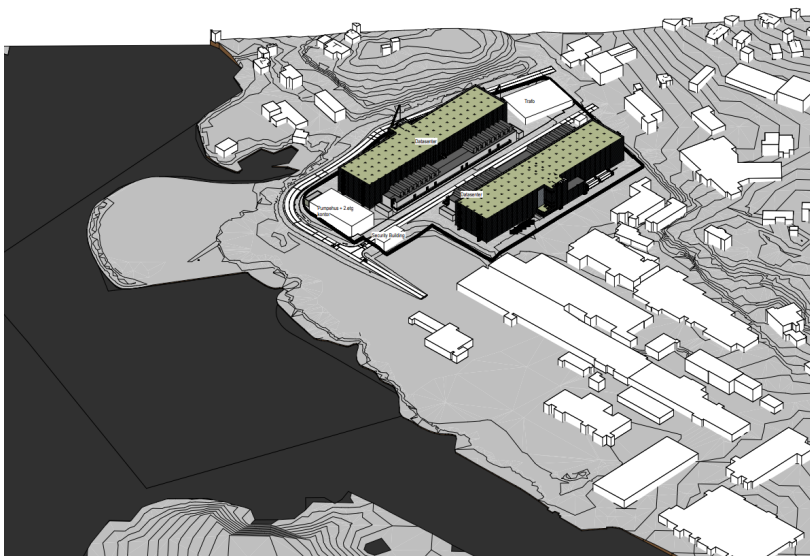
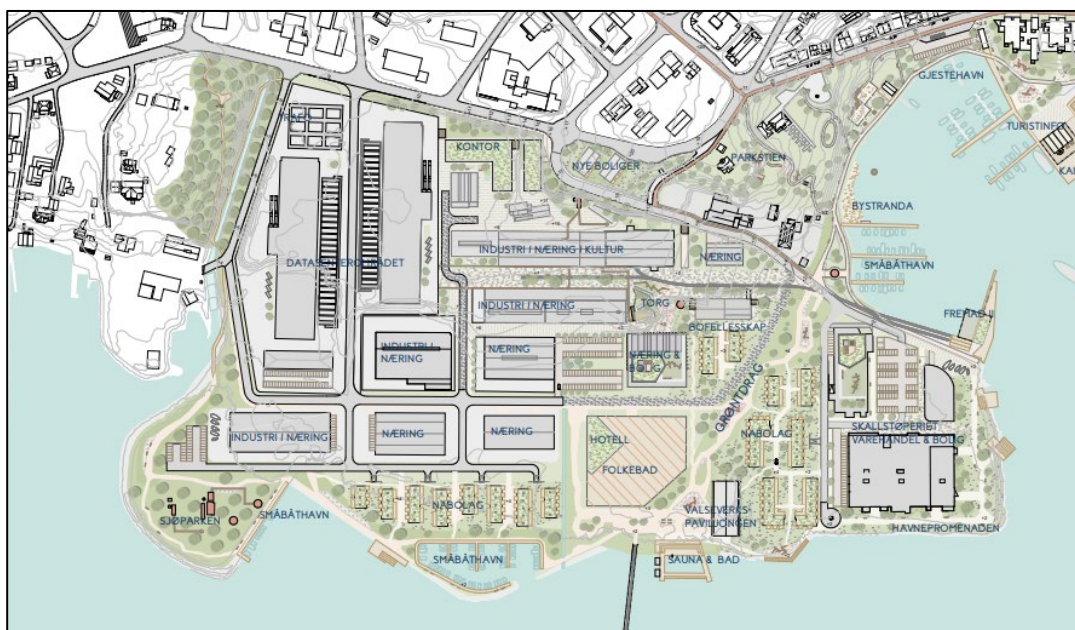


5.2 Alternativ 1: Planforslaget

I alternativ 1 skal det utredes mulighet for etablering av 2 datasentre på regulert næringsstomt (forretning/kontor/industri) og delvis på Stålverksområdet med riving av noe industribebyggelse (regulert til Forretning/kontor/tjenesteyting og industri). Se utdypende beskrivelse av alternativet i kap. 1.4. Planforslaget.

Det skal videreføre dagens arealformål for bebyggelsen i delfelt F/T (forretning, kontor og industri), men i tillegg spesifisert for næring med areal- og kraftkrevende industri.

Plasseringen av datasentrene skal være iht. konseptskissen fra arealstrategien for Stålverket, Grøtnes og Vågen (saksnr.20/356), som vist nedenfor:



6 Temaer som skal konsekvensutredes eller beskrives

Fra forskrift om konsekvensutredning, § 21 er det krav om følgende utredninger:

«Konsekvensutredning skal identifisere og beskrive de faktorer som kan bli påvirket og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn, herunder:

Tabellen nedenfor gir en oversikt over temaer som er vurdert som aktuelle å utrede.

Tema	Konsekvensutredning	Planbeskrivelse/R OS	Kommentar
Naturmangfold jf. naturmangfoldloven	x		Egen rapport
Økosystemtjenester		x	
Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål		x	
Kulturminner og kulturmiljø	x		Utredet i kulturminneregistrering Hvis ikke aktuelt, beskrives dette i planbeskrivelsen.
Friluftsliv	x		Utredes hvis tiltaket påvirker allmenhetens tilgang til strandsonen og gange langs med sjøen, vassdrag og ut til Jørpelandsholmen. Hvis ikke aktuelt, beskrives dette i planbeskrivelsen.
Landskap	x		
Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)	x		Bruke nylig utredet rapport (ifm. reguleringen fra 2021) om forurenset grunn og luftkvalitet.

			Beskrives i ROS-analyse.
Vannmiljø, jf. vannforskriften	x		
Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser		x	
Samisk natur- og kulturgrunnlag			Ikke relevant
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	x		Egen rapport og studie
Beredskap og ulykkesrisiko	x		Fare for storulykke
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred	x		Flomfare er nylig utredet for områdereguleringen for Jørpeland, og vurderes å kunne legges til grunn, forutsatt ingen vesentlige endringer.
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen		x	
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett		x	
Barn og unges oppvekstvilkår (sosial infrastruktur)		x	Delvis fanget opp i konsekvensutredning for trafikk og friluftsliv, men det må gjøres en samlet vurdering i planbeskrivelsen.
Kriminalitetsforebygging		x	

Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet		x	I stor grad utredet gjennom formingsveileder for området
--	--	---	--

***Temaet er utredet i KU for gjeldende sentrumsplan. Det foreslås å bruke disse*

Listen og aktuelle utredningstemaer kan endres basert på høringsinnspill til planprogrammet.

Andre utredningstemaer som Strand kommune ønsker at man skal ta hensyn til:

Tema	Konsekvensutredning	Planbeskrivelse/ROS	Kommentar
Mobilitetsplan, ref. Rogaland fylkeskommunes regionsplan	x		Foreslås ivaretatt i KU, ref. tabell ovenfor

7 Aktuelle problemstillinger og utredningsbehov

7.1 Innledning

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger § 17, skal konsekvensutredningen inneholde:

«konsekvensutredningens innhold og omfang skal tilpasses den aktuelle planen eller tiltaket, og være relevant for de beslutninger som skal tas. Konsekvensutredningen skal ta utgangspunkt i relevant og tilgjengelig informasjon. Hvis det mangler informasjon om viktige forhold, skal slik informasjon innhentes. Utredninger og feltundersøkelser skal følge anerkjent metodikk og utføres av personer med relevant faglig kompetanse.»

Og etter § 19, skal konsekvensutredningen:

«redegjøre for de alternativene til utforming, teknologi, lokalisering, omfang og målestokk som forslagsstilleren har vurdert, og en utredning av relevante og realistiske alternativer. Valget skal begrunnes mot de ulike alternativene, og sammenligninger av virkningene for miljø og samfunn av de ulike alternativene skal fremgå.»

7.2 Metode

Konsekvensutredningen skal gjennomføres etter plan- og bygningsloven § 4-2, og skal gi en særskilt beskrivelse og vurdering av behov for tiltak som bør tas inn i planforslaget, eller tas med i videre arbeid, samt planens virkninger for miljø og samfunn. Statens vesens Håndbok V712 Konsekvensanalyser legges til grunn for analyse og presentasjon av ikke-prissatte konsekvenser der dette er hensiktsmessig. Metodikken består av en samfunnsøkonomisk analyse av ikke-prissatte konsekvenser, og er bygget opp slik at:

- Hver konsekvens behandles bare under ett tema
- Konsekvenser som skyldes andre årsaker enn prosjektet telles ikke med
- Det tas hensyn til at konsekvenser oppstår og utvikles over tid
- Bare ett ledd i konsekvenskjeden telles med, slik at en unngår å telle samme konsekvens flere ganger

Konsekvensene for alternativene innenfor hvert tema skal sammenstilles. Hensikten er å få oversikt over virkninger og konsekvenser av tiltakene som planen tillater. Konsekvensene vurderes ut ifra omfang og alvorlighetsgrad. Dersom det identifiseres negative eller uønskede konsekvenser, skal avbøtende tiltak beskrives og sikres i planforslaget og tas med i videre arbeid. For noen av temaene må det også belyses konsekvenser i anleggsfasen.

Konsekvensene vurderes etter en systematisk gjennomgang av:

Verdi: der temaene gis en verdimeisig vurdering, sortert etter skalaen liten, middels eller stor verdi. Med verdi menes her en vurdering av hvor verdifullt et område eller miljø er. Verdi kan uttrykkes gjennom tilstand, egenskaper og utviklingstrekk for vedkommende og interesse/tema i det området som planlegges.

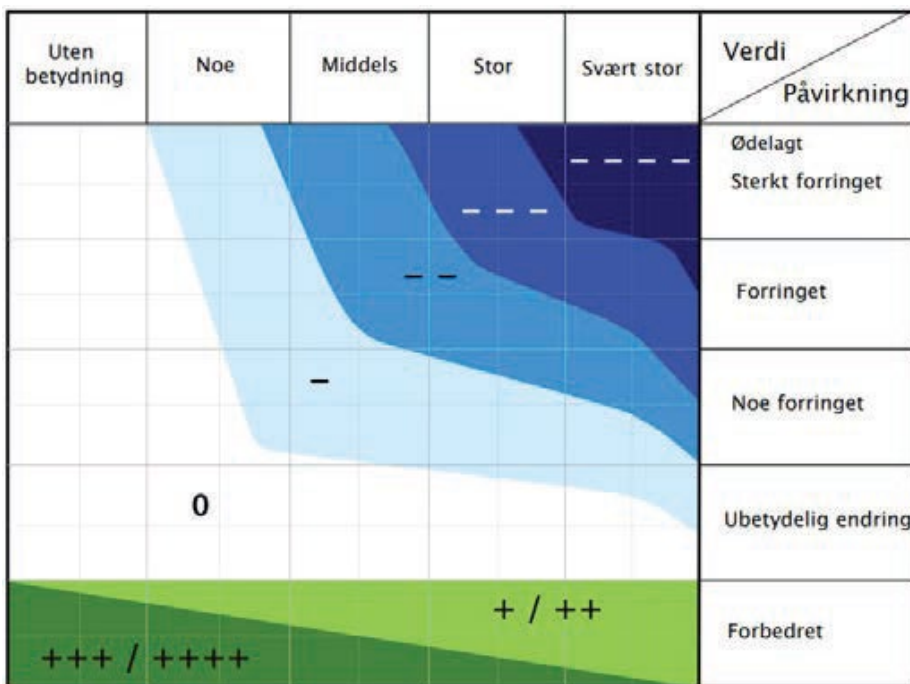
Omfang/påvirkning: det blir gjort en vurdering av omfanget innen hvert av utredningsteamene. Med omfang menes en vurdering av hvilke endringer tiltaket antas å medføre for de ulike

miljøene/aktuelle temaene eller områdene, og graden av disse endringene. Omfanget graderes etter en 7-delt skala som går fra stort negativt, via intet omfang til stort positivt omfang.

Konsekvens: her gjøres en avveining mellom de fordelene og ulempene tiltaket/alternativet vil medføre. Konsekvensen fastsettes ved å sammenligne opplysningene om berørte områders verdi, med opplysninger omfanget av tiltaket vil medføre. Som et resultat av vurderingene/sammenligningene, ser man planforslagets konsekvens. Graderingen er her 9-delt, fra meget stor negativ konsekvens i den nedre enden, og meget stor positiv konsekvens i den øvre. Dette tilsvarer fra fire minus til fire pluss. De negative konsekvensgradene er knyttet til en verdiforringelse av et delområde, mens de positive konsekvensgradene forutsetter en verdiøkning etter at tiltaket er realisert.

7.3 Sammenstilling av konsekvenser

Når potensielle delområder er konsekvensvurdert, sammenstilles de i en tabell og gis en samlet vurdering for hvert alternativ med bruk av kriteriene under. De samme kriteriene brukes når man sammenstiller alle temaene og vurderer samlet konsekvens for hvert alternativ.



Figur 2 Konsekvensvifte. Konsekvensen for et delområde, framkommer ved å vurdere grad av verdi i x-aksen, med grad av påvirkning i y-aksen. De to skalaene er glidende.

Skala	Konsekvensgrad	Forklaring
----	4 minus (----)	Den mest alvorlige miljøskaden som kan oppnås for delområdet. Gjelder kun for delområder med stor eller svært stor verdi.
---	3 minus (---)	Alvorlig miljøskade for delområdet.
--	2 minus (--)	Betydelig miljøskade for delområdet.
-	1 minus (-)	Noe miljøskade for delområdet.
0	Ingen/ubetydelig (0)	Ubetydelig miljøskade for delområdet.
+ / ++	1 pluss (+) 2 pluss (++)	Miljøgevinst for delområdet: Noe forbedring (+), betydelig miljøforbedring (++)
+++ / ++++	3 pluss (+++) 4 pluss (++++)	Benyttes i hovedsak der delområder med ubetydelig eller noe verdi får en svært stor verdiøkning som følge av tiltaket.

Figur 3 Skala og veiledning for konsekvensvurdering av delområder

7.4 Influensområdet

Planforslaget vil ha innvirkning på områder utenfor planavgrensningen. Influensområdet vil variere fra tema til tema, og det må gjøres en faglig vurdering i forbindelse med de ulike utredningene av hva som er et tilstrekkelig influensområde i den enkelte utredningen.

7.5 Kartlegging av utredningsbehov i forbindelse med temaene som skal konsekvensutredes

7.5.1 Naturmangfold

Bakgrunn/utfordring

Det er aktuelt med utredninger knyttet til naturmangfold og forurensning for utslipp av varmtvann til sjø, samt ev. tiltak i grøntområder langs Fiskåna.

Det foregår en parallell prosess for sjøvannsledning i form av utslippssøknad og rapport vedr. naturmangfold på sjøbunn. Konsekvensene må utredes. Utslippspunktet og store deler av sjøledningen er utenfor det gjeldende planområdet, mens sjøvannssentral vil etableres innenfor det gjeldende planområdet.

Innhold og omfang

- Egen rapport.
- Kartlegge og verdisette vegetasjon, arter og økosystem innenfor planområdet.
- Vurdere konsekvenser for biologisk mangfold.

Kunnskapsgrunnlag og metode

- Naturbase.no, artskart.no og befaring.
- Kapittel om naturmangfold i håndbok M-1941 og vurderinger etter Naturmangfoldsloven.

7.5.2 *Landskap*

Bakgrunn/utfordring

Som følge av at volumene for datasentrene er vesentlig større enn regulert situasjon og har en eksponert beliggenhet, er det behov for vurdering av eksisterende landskapssituasjon i en overordnet landskapsanalyse, og vurdering av konsekvenser av tiltaket.

Innhold og omfang

De nye volumenes virkning på landskapet skal vurderes og konsekvensutredes, særlig med tanke på romlige og visuelle kvaliteter ved landskapet, siktlinjer, fjernvirkning og nærvirkning, visuelle forbindelser, estetikk og sammenhengende grønnstruktur. Virkningen skal bl.a. illustreres fra torget, fra sjøsiden, fra promenaden langs sjøen og fra Jørpelandsholmen.

Utredning skal inneholde visualisering av fjern- og nærvirkning fra viktige mål- og utsiktspunkt. Avbøtende tiltak skal utredes/vurderes særlig når eksponeringen mot omgivelsen ikke kan gjøres på en tilfredsstillende måte.

Vurdere behov for tiltak/avbøtende tiltak som bør tas inn i planforslaget.

Kunnskapsgrunnlag og metode

- Stedsanalysen tilknyttet Mulighetsstudie Vågen og Grøtnes (saksnr.20/356)
- Håndbok M-1941 brukes for vurdering av landskap, «Landskapsanalyse – Framgangsmåte for vurdering av landskapskarakter og landskapsverdi» fra Direktoratet for naturforvaltning kan vurderes.

7.5.3 *Friluftsliv*

Bakgrunn/utfordring

Med friluftsliv menes opphold og fysisk aktivitet i friluft på fritiden, med sikte på miljøforandring og naturopplevelser, inkl. jakt.

Friluftsliv er aktuelt hvis tiltaket påvirker allmenhetens tilgang til strandsonen og gange langs med sjøen, vassdrag og ut til Jørpelandsholmen.

Innhold og omfang

Konsekvenser for friluftsliv og allmenhetens tilgang til strandsonen, vassdrag og sjø.

Vurdere behov for tiltak som bør tas inn i planen, for å tilrettelegge for friluftsliv i tilknytning til sjøen og forbi planområdet.

Kunnskapsgrunnlag og metode

- Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke
- Miljostatus.no
- Konsekvenser utredes i KU hvis aktuelt, hvis ikke utredes dette i planbeskrivelsen.

7.5.4 *Kulturmiljø*

Bakgrunn/utfordring

Planområdet ligger delvis innenfor industriområdet Stålverket. Det er under utarbeidelse en kulturminneregistrering for området, og planforslaget legger opp til rivning av noe bebyggelse som er registrert som bevaringsverdig. Planforslaget legger også opp til høyder og volumer for ny bebyggelse som vesentlig overskrider gjeldende regulerte høyder og visuell påvirkning på Stålverksbebyggelsen og kulturmiljøet må utredes.

Innhold og omfang

Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap innenfor planområdet og planens influensområde må redegjøres for.

Det skal vurderes bevaring av og konsekvenser ved rivning for bygningene som er merket røde i kulturminneregistreringen (se illustrasjon i kap. 4.4.) og hovedstrukturene i bebyggelsen. Juridisk vernestatus skal avklares i planen.

Virkinger av ny bebyggelse på kulturmiljøet på Stålverket og forhold til den bevaringsverdige bebyggelsen skal utredes og visualiseres med illustrasjoner. Konsekvenser i både anlegg- og driftsfasen skal utredes.

I detaljregulering skal det kartlegges for ombruk/vern gjennom bruk. Hvilke bygninger som det tas vare på og hvordan nye bygninger utformes sammen med kulturhistorien/eksisterende bygg, skal vurderes opp mot god samfunnsutvikling. Dette for at det legges til rette for at Stålverkshistorien kan tas vare på gjennom formidling og det arkitektoniske uttrykk, samtidig som det legges til rette for ny næringsutvikling.

Kunnskapsgrunnlag og metode

- Kulturminneregistreringen ved Stålverket på Jørpeland, datert 27.06.2023 (saksnr.22/314)
- Arealstrategi for Jørpeland
- Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplan for Strand kommune 2012-2022
- Stedsanalysen tilknyttet Mulighetsstudie Vågen og Grøtnes (saksnr.20/356)
- Regionalplan for kulturmiljø 2023-2035
- Åpne kilder, inkludert kulturminnesøk.no

Det bør avsettes hensynssoner for verneverdige kulturminner, bygninger og kulturmiljø fra nyere tid i reguleringsplaner (ref. Rogaland fylkeskommunes veiledning for kulturminner).

7.5.5 *Arkitektonisk og estetisk utforming*

Bakgrunn/utfordring

Det finnes ingen eller få eksempler i Norge på datasentre som er plassert så sentralt i byen som det som planlegges på Jørpeland (ref. formingsveilederen for Jørpeland). Det er derfor viktig å legge ekstra fokus på utformingen av anlegget, og legge tydelige krav. Datasentrene består av to store bygg, som er større enn det meste man finner i Jørpeland, selv på stålverksområdet.

Byggene kommer til å få stor visuell fjernvirkning og bør derfor være bevisst på sin plassering, skala, formgivning, materialbruk og tilpassing til omgivelsene.

Innhold og omfang

Bebyggelsens plassering, skala, formgivning, materialbruk og tilpassing til omgivelsene skal utredes. Det skal vurderes og foreslås tiltak for hvordan bebyggelsen kan innpasse seg omgivelsene og hvordan fasader kan utsmykkes eller utformes for å gi noe tilbake til de forbipasserende. Både nær- og fjernvirkning av datasentrene skal illustreres.

Kunnskapsgrunnlag og metode

- Formingsveileder for Jørpeland
- Stedsanalysen tilknyttet Mulighetsstudie Vågen og Grøtnes (saksnr.20/356)
- Estetikk i plan- og byggesaker (Miljøverndepartementet 1997)

Utredning skal inneholde visualisering av fjern- og nærvirkning fra viktige mål- og utsiktspunkt. Avbøtende tiltak skal utredes/vurderes særlig når eksponeringen mot omgivelsen ikke kan gjøres på en tilfredsstillende måte.

7.5.6 Forurensning

Bakgrunn/utfordring

Støy:

Det er allerede utredet støy fra veitrafikk og industri ifm. gjeldende regulering, men det skal utarbeides en ny utfyllende støyrapport for plansaken hvor:

- Konsekvenser for nærliggende områder skal vurderes og avbøtende tiltak foreslås der dette er nødvendig.
- Konsekvenser i både anlegg- og driftsfasen (generator-anlegg) skal utredes.
- Sjøvannssentral kontra luftkjøling skal utredes ift. støypåvirkning på omgivelsene.

Forurenset grunn:

Forurenset grunn for datasenter 1 er nylig utredet og vurderes å være løsbart. Gir derfor ikke krav om utredning (fremdeles næringsformål), men beskrives i ROS. Det må likevel utredes om det er løsmasser i planområdet som ikke har vært utredet tidligere (datasenter 2), og som vil ha betydning for utbyggingen.

Luftforurensning:

Luftkvalitet er tidligere utredet og utredningen bør kunne videreføres/kommenteres i ROS.

Lysforuresning:

Ikke aktuelt

Innhold og omfang

Løses i planen med presisert og utvidet massehåndteringsplan og miljøtekniske undersøkelser. Evt. utvidelser av planer og undersøkelser skyldes detaljregulering av to datasentre. Tiltaksplan skal utarbeides.

Kunnskapsgrunnlag og metode

- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T1442/2021): Støykrav knyttet til virksomheten og trafikk inn/ut av området.
- Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplan for Strand kommune 2012-2022
- Det skal utføres kartlegging av forurenset grunn og vurdere behov for å gjennomføre miljøgeologiske grunnundersøkelser.

7.5.7 Vannmiljø jf. Vannmiljøforskriften

Bakgrunn/utfordring

Utredes om vannmiljø /vanntemperatur påvirkes av utbyggingen/ sjøkablene)

Innhold og omfang

- Konsekvenser i både anlegg- og driftsfase skal utredes.
- Kunnskap om hvilke påvirkningsfaktorer den planlagte tiltaket vil ha.

Kunnskapsgrunnlag og metode

- Utredning av vannmiljø skal gjøres i henhold til M-1941.
- Vannforskriften
- Regionale vannforvaltningsplaner – planene skal gi informasjon om miljøtilstand i vannforekomstene
- [Vannmiljø \(miljodirektoratet.no\)](http://vannmiljo.miljodirektoratet.no)
- [Vannportalen](http://vannportalen.no)
- [VannNett-Portal \(vann-nett.no\)](http://vannnett-portal.no)

7.5.8 Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger

Bakgrunn/utfordring

Transport:

Datasentrene generer betydelig mindre trafikkmengde enn forretning, men tiltaket forutsetter omlegging av regulert veiareal og datasentrene innebærer en annen type trafikk enn det som er utredet ved dagens regulering. Trafikksikkerhet skal derfor utredes i en trafikkanalyse. Analysen skal ta for seg problemstillinger knyttet til trafiksikkerhet, tungtrafikk, snarveier, kollektivtilbud, gående, syklende, trafikk og koblinger mot omkringliggende områder.

Iht. regionplanen pkt.5.3.1. og 5.3.2 skal det ved etablering av virksomheter med mer enn 50 ansatte eller bruksareal over 1000 m² stilles krav om mobilitetsplan for planforslag.

Energiforbruk:

Det skal vises konsekvenser ved etablering av nye næringer/industri i sentrumsområdet og ellers i Stålverksområdet, mht. strømkapasitet og nødvendige tiltak.

Energiløsninger og bruk av overskuddsenergi:

Det skal utredes energiløsninger og miljø- og samfunnseffekter. Aktuelle tema er teknologi som kan gi økt utnyttelse av restvarmen, og aktuelle typer virksomheter som kan være potensielle for mottak og utnyttelse av overskuddsenergi.

Det skal redegjøres for potensielle løsninger for bærekraftig utnyttelse av overskuddsenergi. Rapport og studie skal utarbeides. Kost-/nyttevurdering skal gjennomføres. Endelig løsning kan ikke låses i plan.

Innhold og omfang

Det skal gis en beskrivelse av dagens og fremtidig trafikale situasjon og trafiksikkerhet ved/i planområdet. Det skal foreslås nødvendige tiltak som skal innarbeides i mobilitetsplan og reguleringsplanen. Temaer som skal belyses er: trafikkmengde, trafiksikkerhet, adkomstforhold, vegstandard, fartsgrense, kryssløsninger, og trafikkavvikling. Det skal vurderes rundkjøring og utforming av gatekryss i Nedre Barkvedvegen innenfor planområdet. Dette inkluderer vurdering av kapasitet på veinettet og trafikkavvikling.

Konsekvenser og avbøtende tiltak i både anleggs- og driftsfasen skal beskrives.

Det skal utredes for energiløsninger inkl. miljø- og samfunnseffekter og gjennomføres en kost-nytteanalyse av potensialet for å utnytte overskuddsvarmen, iht. utfordringer nevnt ovenfor.

Det skal konsekvensutredes hvilke konsekvenser av nettleie ifm kraftkonsesjonen til Stavanger Steel en overtakelse av konsesjonen på 40 MW fra Stavanger Steel har for strømkapasiteten fra Dalen til planområdet (eksisterende bedrifter) og for ny kraftkrevende industri i planområdet, og eventuelt hvordan dette skal sikres løst på kort og lang sikt.

Kunnskapsgrunnlag og metode

- Trafikkanalyse og mobilitetsplan
- Utredning av energiforbruk og energiløsninger i konsekvensutredning

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning ligger til grunn.

7.5.9 Beredskap og ulykkesrisiko

Bakgrunn/utfordring

Fare for storulykke (batterier ifm. datalagrene)

Innhold og omfang

Vurdering av risiko, ev. behov for hensynssoner og andre avbøtende tiltak.

Kunnskapsgrunnlag og metode

- DSBs veileder om sikkerhet rundt storulykkevirksomheter

7.5.10 Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred

Bakgrunn/utfordring

Klimaendringer vil føre til blant annet økte nedbørmengder, og mer intens nedbør (større mengder over et gitt tidsrom som en dag eller en time). Dette fører med seg større risiko for blant annet flo og jordskred. Tiltakene vil påvirke flomsituasjonen innenfor og utenfor planområdet.

Flomfare er nylig utredet for områdereguleringen for Jørpeland, og vurderes å kunne legges til grunn, forutsatt ingen vesentlige endringer. Konsekvensutredning er imidlertid aktuelt ved ev. ny byggegrense mot sjø, hvis den ligger nærmere vassdrag enn hva som er utredet i plan (ref. generelt byggeforbud i 100 m-belte langs vassdrag).

For øvrig skal det utredes mulighet/tiltak for lokal fordrøyning samt evt. flomtiltak.

Det skal gjennomføres geoteknisk vurdering for å sikre at planen er gjennomførbar.

Innhold og omfang

Videre arbeid gjennomføres ved spissing av gjeldende flomrapport og overvannshåndtering i VA-rammeplan.

Det må vurderes om og eventuelt i hvilken grad planen eller tiltaket medfører økt fare (sannsynlighet) for at en alvorlig flomsituasjon vil kunne oppstå og ev. nødvendige tiltak/hensynssoner.

Kunnskapsgrunnlag og metode

- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- NVEs veiledere [Arealplanlegging - NVE](#) og [NVE Atlas](#)
- Geotekniske undersøkelser
- Prinsipper rundt VA-løsninger med spesielt fokus på overvannshåndtering.
- VA rammeplan

Det skal utarbeides en fagrapport som dokumenterer at sikkerhet mot naturpåkjenninger er tilstrekkelig ivaretatt i henhold til kravene i TEK17 kapittel 7. Rapporten må derfor inneholde en konkret og etterprøvbar vurdering av faren. Det skal også gjøres en geoteknisk vurdering av området, som følger planen. Planbeskrivelse og ROS-analyse skal oppsummere de viktigste funnene og tiltakene som kommer fram i vurderingene.

8 Vedlegg

13. Foreløpig illustrasjonsplan av alternativ 2
14. Planinitiativ
15. Referat fra oppstartsmøte