

Planinitiativ - Stålverksområdet nordvest

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

Planinitiativ for Gnr. 49 Bnr. 724 m. fl. / Stålverksvegen 51, 4100 Jørpeland

Utarbeidet av Afry Ark. Studio/Teknaconsult AS

Datert 14.05.2024

Ansvarlige

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

Bakgrunn

Planforslaget skal legge til rette for etablering av to datasentre for Green Mountain, på Grøtnes/del av Stålverksområdet.

Datasentrenes plassering er basert på arealstrategien for Stålverket, Grøtnes og Vågen (saksnr.20/356), som skal legges til grunn for plan- og byggesaker innenfor området. Forvaltningsutvalget i Strand kommune, har den 17.04.2024 vedtatt å legge strategien ut på høring, sammen med Formingsveileder for Jørpeland (saksnr.23/835), som skal være retningsgivende for utforming av bebyggelse og arealar innenfor området.

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 overskuddsvarme.

Informasjon om planinitiativet

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

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

Hensikten med planen

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av to frittliggende datasentre, samt nødvendige tilleggsfunksjoner som transformatorstasjon, sjøvannsentral kontor/administrasjonsbygg på Grøtnes/del av Stålverksområdet.

Fremtidig arealformål

Planforslaget legger opp til en slags videreføring av dagens arealformål for bebyggelsen (forretning, kontor og industri), men i tillegg også spesifisert for næring med areal- og kraftkrevende industri. Videre arealformål antas å være kjøreveg, fortau, gang-sykkelvei, energianlegg (trafo), friluftsområde i sjø og vassdrag og friområde/grønnstruktur.

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

Beliggenhet

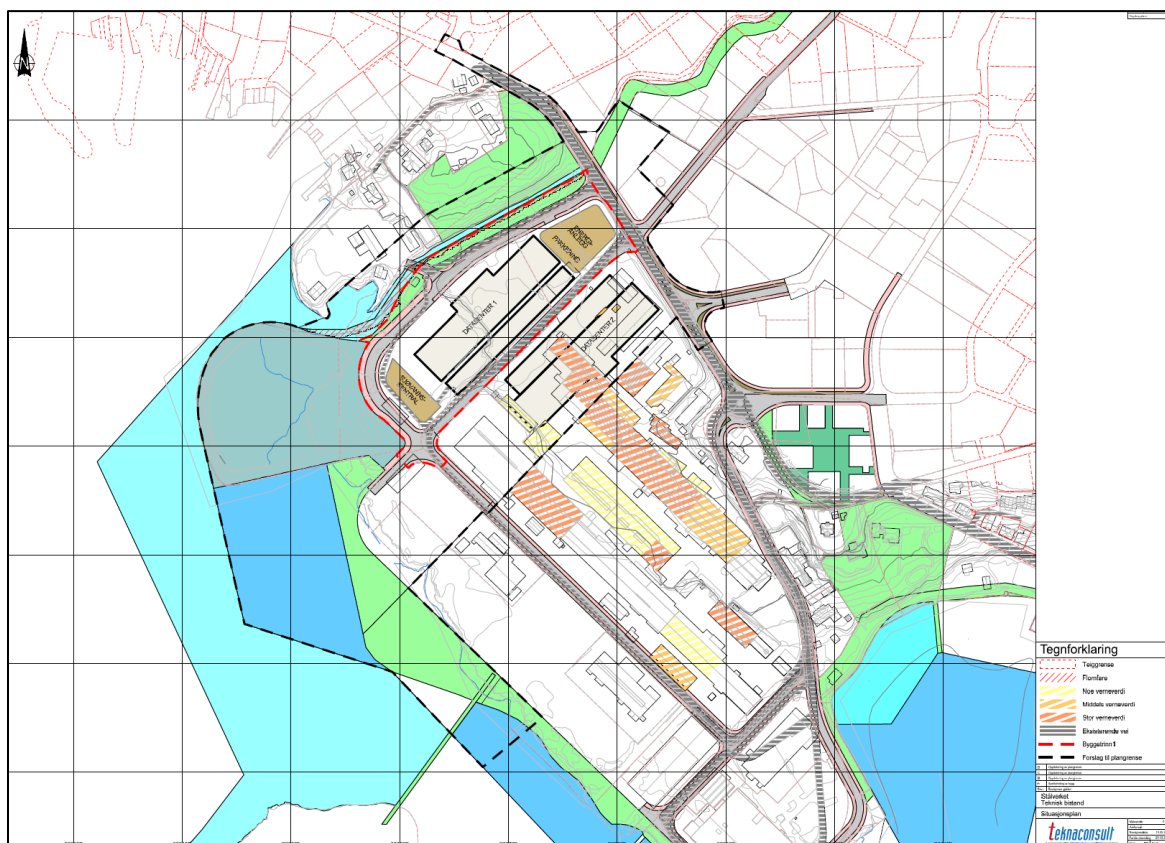
Planområdet ligger på Grøtnes og delvis innenfor Stålverksområdet på Jørpeland i Strand kommune.

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 ubebygd areal, men omfatter noe industribebyggelse sørøst i planområdet, som inngår i Stålverket industrianlegg, som er tilliggende planområdet.

Planavgrensning og lokalisering

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. Se også vedlegg med planavgrensning i større format.



Foreslått planavgrensning legger opp til å videreføre eksisterende reguleringsgrenser for Detaljregulering for Grøtnes delfet F/T m. fl. – Jørpeland sentrum, med utvidet areal i sørvest for å tilrettelegge for Datasenter 2. Planområdet omfatter Fiskåna i nord og friområde langs elven og mot sjøen, samt veiareal for vurdering av aktuelle trafikktiltak og veiopparbeidelse basert på gjeldende regulering.

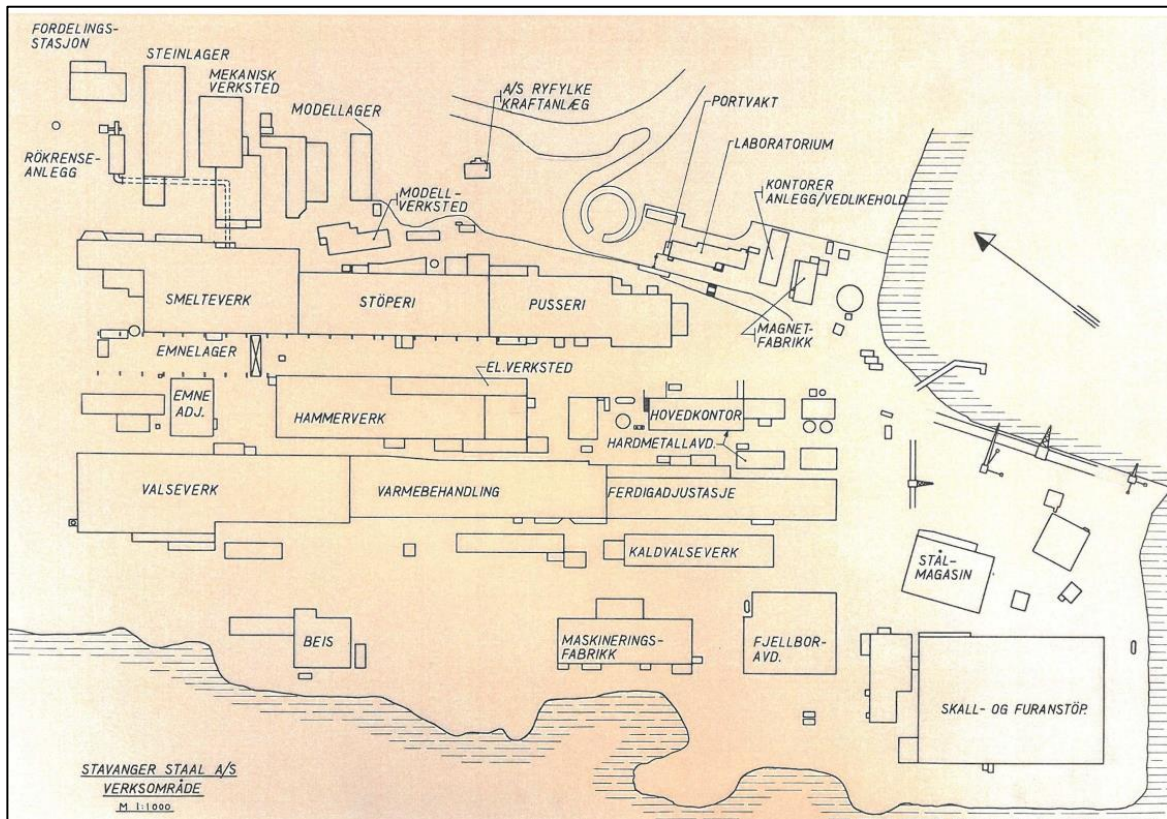
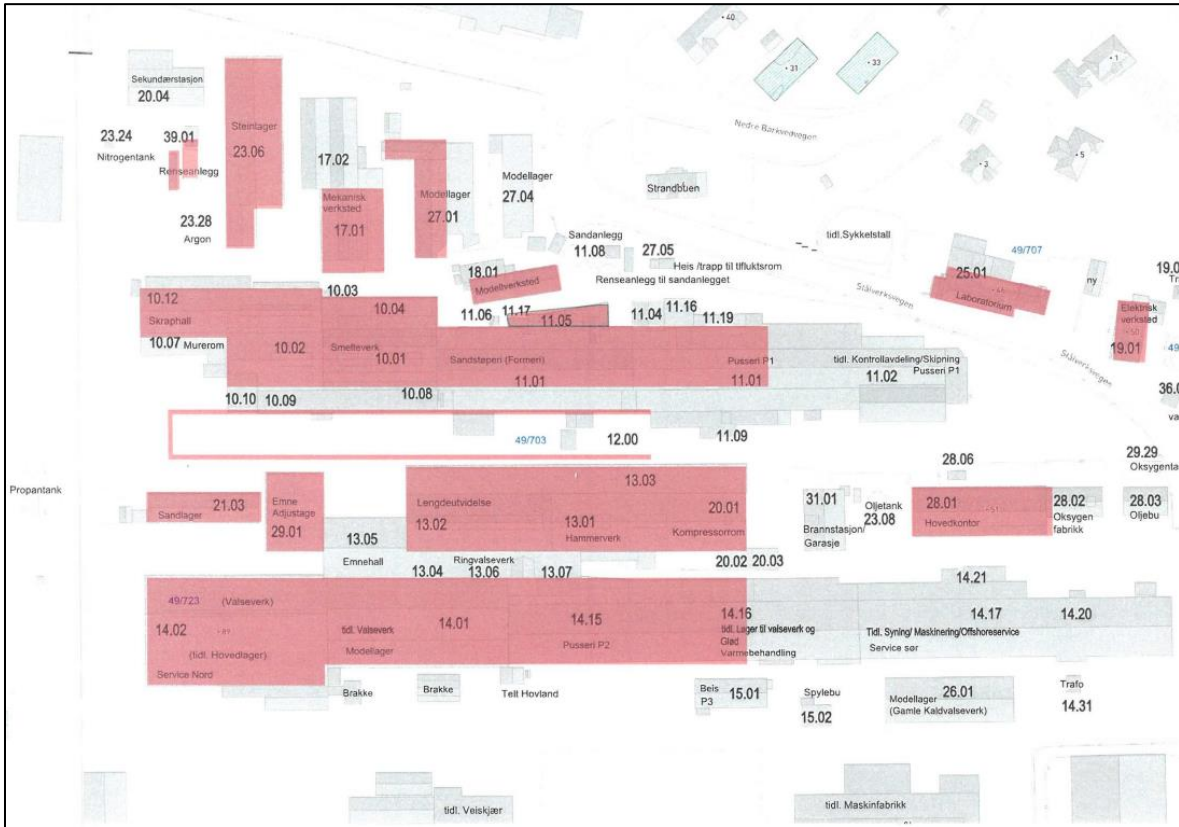
Endelig forslag til planavgrensning fastsettes i løpet av planprosessen, og før planforslaget legges ut på høring.

Beskrivelse av planområdet

- Dagens arealbruk

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)

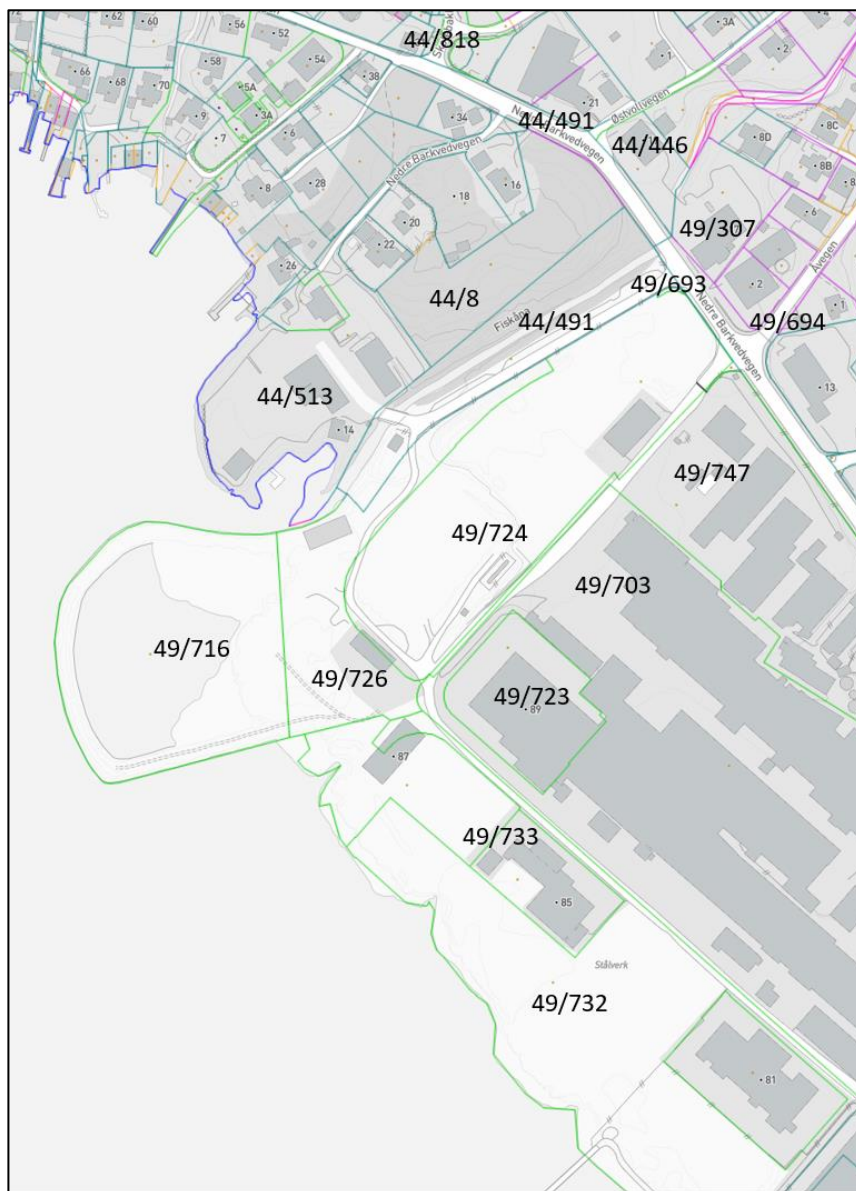


Kilde: Kulturminneregistrering Stålværk Jørpeland 27.06.2023

- Eiendomsforhold

Eiendomsforhold innenfor foreslått planområde

- MT Eiendom AS (gnr.49 bnr.703, 723, 732)
- MT Grøtnes AS (gnr.49 bnr.724, 726, 733)
- Lagunen Eiendom Grøtnes AS (gnr.49 bnr.716)
- MT Eiendom II AS (gnr.49 bnr.747 og gnr.49 bnr.732)
- Strand kommune (gnr.44 bnr.491, gnr.44 bnr.491, gnr.44 bnr.513 og gnr.49 bnr.457)
- Circle K Norge AS (gnr.49 bnr.307)
- Ur utleie AS (gnr.44 bnr.445)
- Jon Børge Hognestad (gnr.44 bnr.8)
- 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.



- Tilstøtende arealbruk

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).

- Stedets karakter

Jørpeland ligger i en sørvendt helling på nordsiden av Idsefjorden, med fjell som strekker seg opp til nordsiden av Lysefjorden. Jørpeland har visuell kontakt med øylandsskap, Jæren, hei og fjell.



Utsnitt fra stedsanalyse Vågen-Stålverket-Grøtnes

Planområdet ligger sentralt på Jørpeland, og omfatter område ved Grøtnes/Fiskåna samt ytterkanten av industriområdet Stålverket.



Analysekartet ovenfor viser friområdet ved Fiskåna (område 7), ytre industriområde (område 6) og Stålverket (område 5), hvor deler av områdene inngår i planområdet vist med rød markering (stedsanalysen er utarbeidet ifm. mulighetsstudiet for Vågen-Grøtnes*).

Stålverket (område 5) er et større nedstengt industriområde med bebyggelse hovedsakelig i 3-5 etasjer. Området består i stor grad av harde flater, og er i dag i lukket og inngjerdet, uten noen utadrettet aktivitet.

Ytre industriområde (område 6) ligger mellom Stålverket og sjøen. Størstedelen av området består av store gruslagte flater med viltvoksende vegetasjon. Området er preget av store terrenginngrep. Strandlinjen har blitt endret i flere omganger med utfylling i sjøen, og det er etablert et deponi med en barriere for avfall fra stålproduksjonen i sjøen. Størstedelen av området er ikke tilgjengelig for publikum og er også inngjerdet, noe som hindrer kontakt med sjøen. Området er sørvestvendt og har flott utsikt, og stort potensial for aktivisering og bruk.

Området ved Fiskåna (område 7) fremstår i dag som et gjengrodd kantområde, hvor tilgrensende grøntområde i nord i stor grad er utilgjengelig for offentligheten. Ved broen til Jørpelandsholmen ligger et grøntområde som ikke er utnyttet eller opparbeidet. Dette grøntarealet går også innover Stålverksområde, er bak gjerdet og er ikke tilgjengelig. (se utdyping i stedsanalyse fra mulighetsstudiet).

Skogen nord for Fiskåna ligger som en grønn buffer mellom industriområdet og boligbebyggelsen på nordsiden av analyseområdet. Skogen er tett og gjerdet mot Nedre Barkvedvegen gjør at den fremstår utilgjengelig. Fiskåna kommer fra rør under Nedre Barkvedvegen og ut i dagen langs skogen og ut i sjøen. Den ligger gjemt i terrenget pga. høydeforskjell og tett beplantning. IVAR og Brann & Redning er plassert på nordsiden av Fiskåna. Området er et eldre industriområde med harde flater og hovedsakelig garasjebygg og utendørs lager. Sjøen er lite tilgjengelig i området.

- Struktur

Strukturerende for bebyggelsen i nærområdet er Nedre Barkvedvegen, sjøområdet og industrianlegget Stålverket, som i hovedsak er organisert med to lengre bygningsrekker orientert i nordvest/sørøst-retning.

Se vedlagte stedsanalyse*, for utdypende beskrivelse og vurdering av området.



*Bilder fra planområdet, ref. stedsanalyse**

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

Forholdet til overordna planer og føringer

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 verdiskaping, 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.
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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
 - o Retningslinjen 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 arbeidsplasser.
- 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 fått 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.

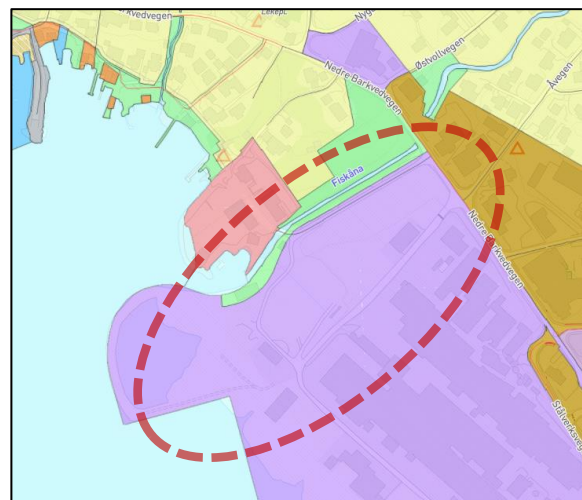
- Er aktuell for planforslaget. Utformingsveileder fra mulighetsstudien tar opp flere av disse forholdene og skal legges til grunn for planforslaget.
- Pkt. 7.1.2 Friluftsliv: Der det angis byggegrense mot sjø og vassdrag, skal byggegrensen lages på en måte som begrenser privatisering, og som gir allmennheten gode muligheter for ferdsel og opphold. Det skal legges vekt på følgekonsekvenser 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.

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





Område med hensynssone grønnstruktur



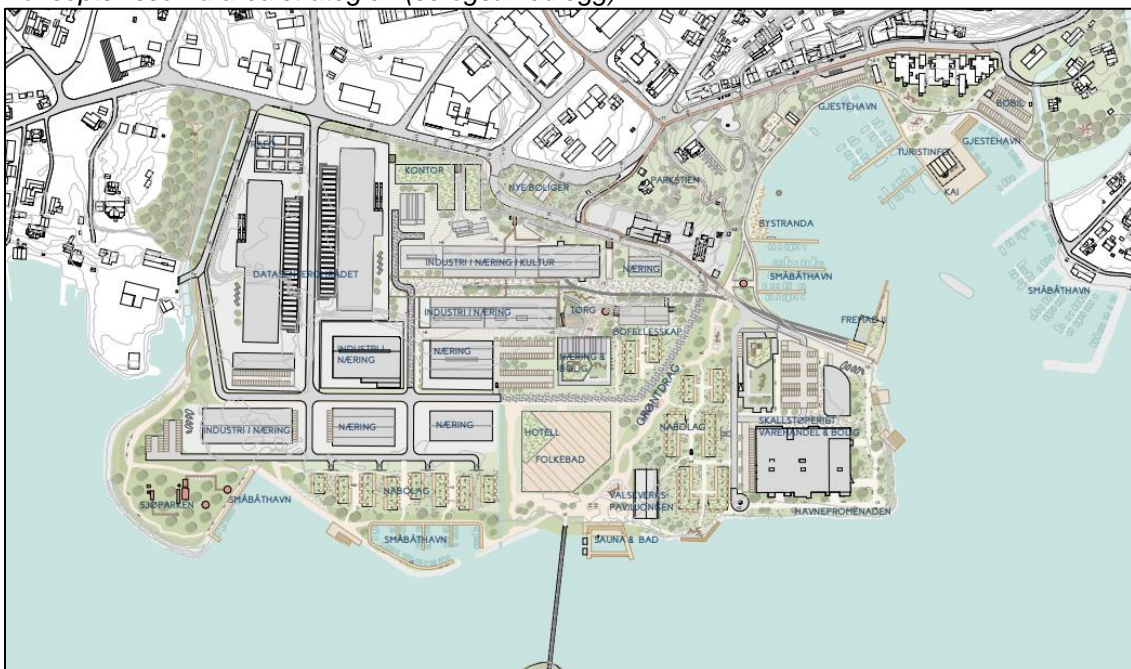
Område nord for Fiskåna har krav til felles planlegging

Konseptskisse med arealstrategi

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. Området kan reguleres i mindre delområder forutsatt at den vedtatte arealstrategien for området legges til grunn for planleggingen. Ved utbygging av delområder forutsettes det at opparbeidelse av grønndrag og felles infrastruktur innenfor hensynssonen/gjennomføringssonen sikres etablert.»

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.

Konseptskisse fra arealstrategien (se også vedlegg):



- Mulighetsstudie Vågen og Grøtnes med formingsveileder

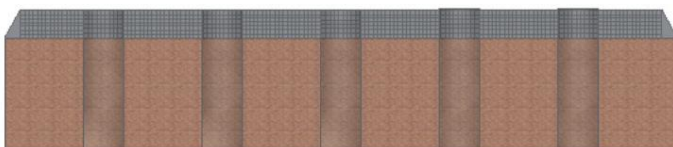
Strand kommune har igangsatt arbeid med mulighetsstudien for å se helhetlig på området Grøtnes og Vågen. Mulighetsstudien ligger til grunn for arealstrategien og konseptskissen for området. Formingsveilederen skal være retningsgivende innenfor området og skal bidra til å forsterke Jørpelandts identitet og attraktivitet som bosted, arbeidsplass og turistmål. Veilederen 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.
- Det anbefales at datasenteret følger retningslinjer for næring- og industribygg.
- 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.

- Føringer for nærings- og industribebyggelse:

Bebyggelsen skal ha en visuell sammenheng med områdets 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



Eksempel på mulig stedstilpasset fasadeutforming på datalagringshall

Materialer brukt i eksempelfasade:



Ny tegl



Gjenbrukt tegl fra området



Smårutet vindu (bilde av eksisterende vinduer)



Eksempel på grafikk med referanse til stålverkshistorien til utsmykning av fasade (DARK Oslo/Strand Historielag)

Kulturminneregistrering ved Stålverket

Kulturminneregistreringen ved Stålverket på Jørpeland er under utarbeidelse og i møte i forvaltningsutvalget den 17.04.2024 ble det vedtatt at kulturminneregistreringen skal legges ut på 4 ukers høring. Forvaltningsutvalget vedtok videre at den skal legges inn som kunnskapsgrunnlag i videre detaljregulering i området, og at de «røde bygningene» (se illustrasjon i kap. 4.4.) og hovedstrukturene i kulturminneregistreringen skal bevares, men juridisk vernestatus for de ulike bygg vurderes i en helhet gjennom detaljregulering. Detaljregulering kan skje etappevis, og på forskjellige del-områder. 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.

Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Områderegulering for Jørpeland, vedtatt 24.02.2016

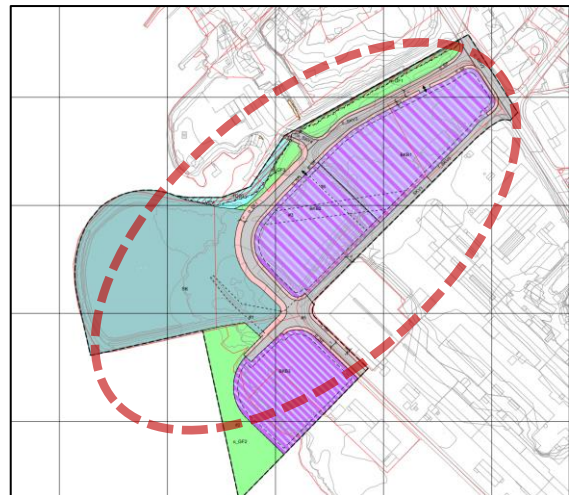
Hele planområdet, med unntak av noe veiareal, omfattes av områdereguleringen. Planområdet er i områdereguleringen regulert til friområde, fortau, vei, kontor, forretning, tjenesteyting, kai og havneområde i sjø.

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

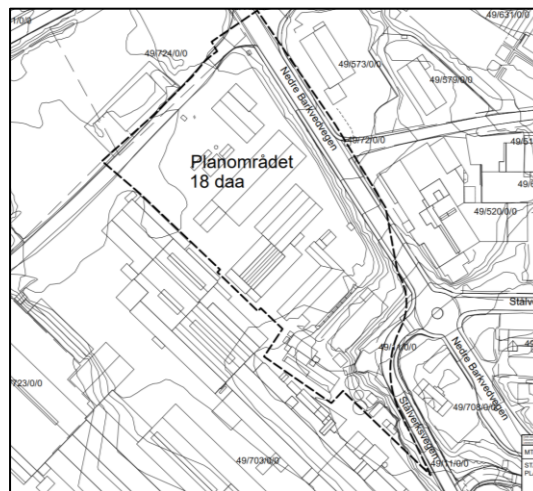


Plankart fra detaljreguleringen

Forholdet til ev. pågående planarbeid
Detaljregulering for F/K/T og del av felt I
Jørpeland sentrum

MT Grøtnes Eiendom har igangsatt og varslet oppstart av planarbeid for gnr.49 bnr.703, samt deler av tilstøtende veiareal, for å regulere transformatorstasjon og næringsvirksomhet.

- Nordre del av deres planområde er overlappende med areal som foreslås regulert i planforslaget for datasentrene.
- Forslagsstiller er i dialog med MT Grøtnes Eiendom for å samordne og koordinere planprosjektene.



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



Planforslaget tilrettelegger for etablering av to datasentre, samt nødvendige tilleggsfunksjoner som trafo, sjøvannsentral og kontor/administrasjonsbygg.

Plangrep

- Plangrepet fra kommunens arealstrategi ligger til grunn for prosjektet.
- Datasentrene er organisert i to større, frittliggende bygningsvolumer og mest mulig konsentrert på eksisterende næringstomt og på nødvendig tilleggsareal i sør.
- Byggene er orientert i øst-vest-retning og har en avstand mellom dem, som åpner for sikt og gangforbindelser mot sjøen.
- Bebyggelsen vil inngå blant de større bygningsvolumene til Stålverket og plasseringen er aksentrisk ift. orienteringen til stålverksbebyggelsen.
- Hovedatkomst vil være fra ny atkomstvei fra Nedre Barkvedvegen o SKV3 i nord og videre med innkjøring og parkering organisert mellom datasentrene i SKV1.
- Friområder og offentlig og gangforbindelse skal ivaretas som en sammenhengende og gjennomgående gangforbindelse langs elven og sjøen.
- Bebyggelsen utformes iht. formingsveileder og med tilpasning til tilliggende industribebyggelse.

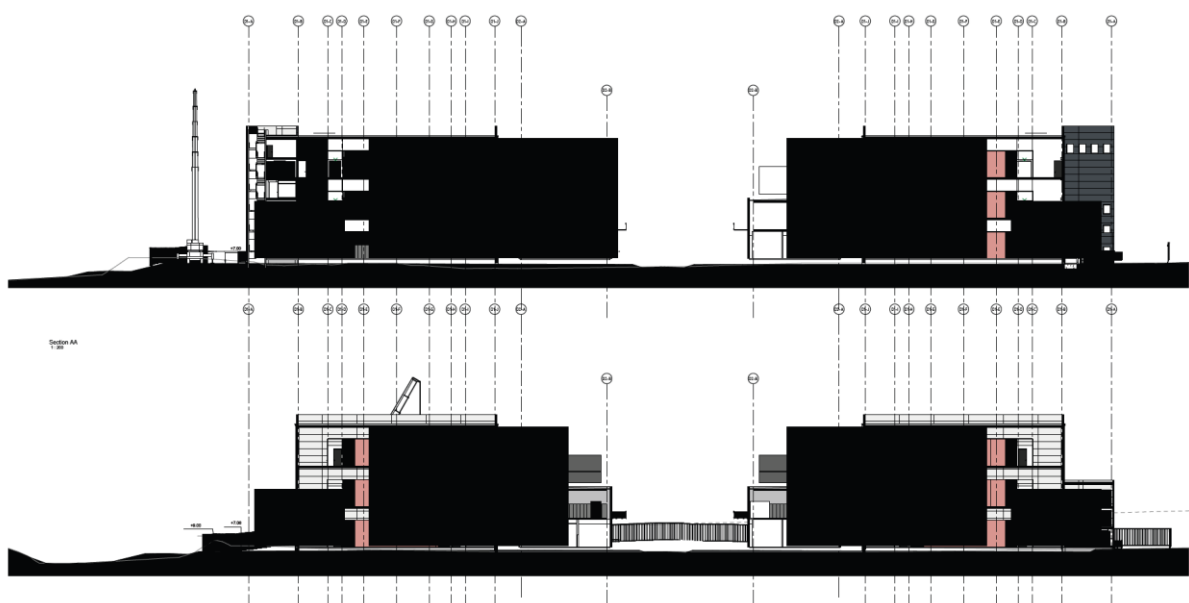
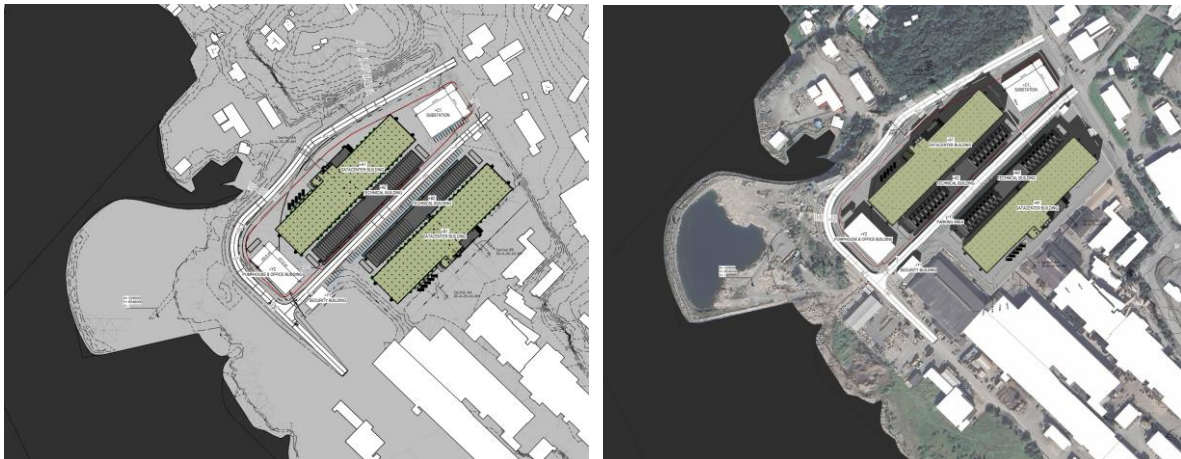
For spillvarme vil det tilrettelegges for å utnytte eksisterende ressurser (sjøvann) til kjøling, ved etablering av sjøvannsentral med sjøvannsledninger for kjøling. Dette vil også begrense støybelastning på omgivelsene. Sjøvannssentralen er plassert i grense mot sjø og med ovenforliggende kontorlokaler. Sjøvannsledninger innenfor planområdet (innenfor areal regulert til "Havneområde i sjø" i områdereguleringsplan for Jørpeland sentrum) avklares i denne planen. Sjøvannsledningene utenfor

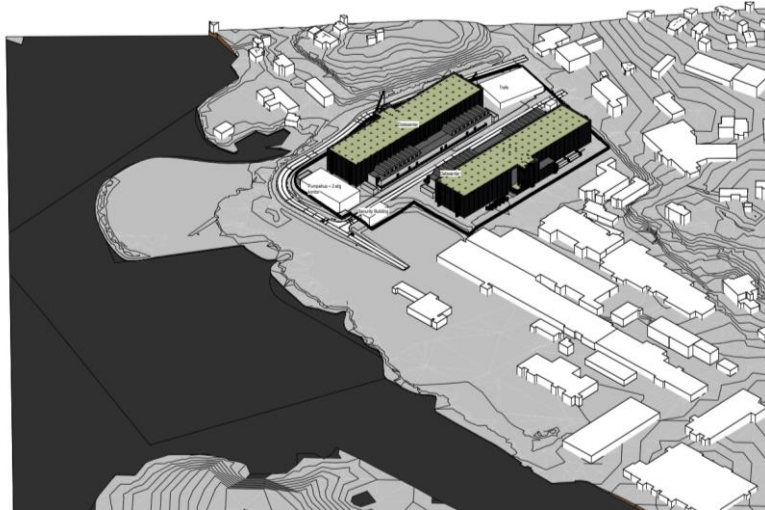
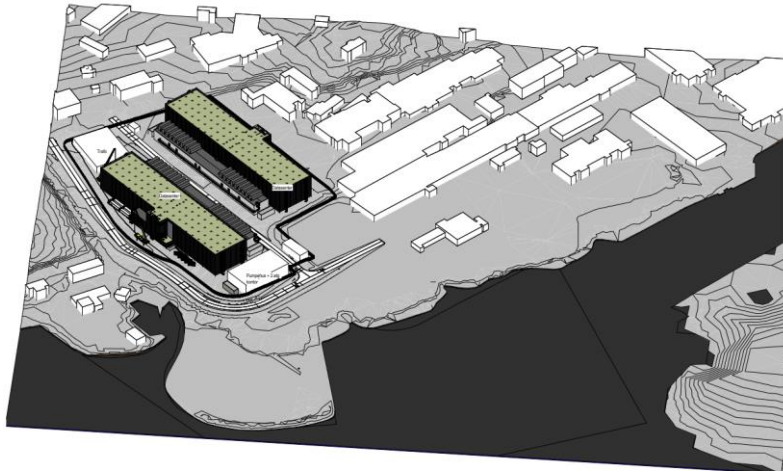
planområdet vil utredes i forbindelse med planforslaget og behandles i separat dispensasjonssak. Tiltaket skal konsekvensutredes i begge prosessene.

Størrelse

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 og antall p-plasser ca. 20-60 stk. Begge datasentrene utgjør til sammen et areal på ca. 88 000 m² BRA. Topp gulv første etasje til datasentrene skal etableres på en høyde tilsvarende eksisterende høyder + 2 m. Dvs. sannsynligvis på et intervall mellom kote 5 og 9. Byggehøyden er ca. 21 m.

Sjøvannsledninger fra sjøvannssentral antas å strekke seg inntil 1500 m ut i sjøen i sørvest.





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

Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, 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.

Følgende forhold er foreløpig vurdert som spesielt aktuelt:

- Ras og flom
 - o Hele planområdet er innenfor hensynssone for flom og dette må hensyntas i planleggingen
- Grunnforhold
 - o Det skal gjøres vurderinger av områdestabilitet ifm. planprosessen
- Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp
 - o Virksomheten utgjør fare for storulykke
- Trafikksikkerhet
 - o Tiltaket gir endret trafikk og kjøremønster fra dagens situasjon
- Forurensning (støy og luft)
 - o Luftkvalitet er tidligere utredet
 - o Støy fra virksomhet og ev. alternativ luftkjøling må vurderes
- Forurensning i grunnen
 - o Det er registrert forurensning i grunnen innenfor planområdet

6 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav I)

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

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

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 allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² skal konsekvensutredes»

Gjennomføring av konsekvensutredningen

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 0-alternativet, og utgjør sammenligningsgrunnlaget for alternativet/-ene som konsekvensutredes.

For dette planforslaget foreslås det at 0-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.

Aktuelle utredningstema(er)

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/ROS	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		Utredet 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
Virknings 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

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

Er det vesentlig interesser som berøres av planinitiativet?

Nåværende grunneiere av tomter innenfor planforslaget og på tilliggende tomter vil berøres spesielt av planforslaget.

I tillegg vil kulturminnehensyn berøres spesielt, som følge av bebyggelse som rives på Stålverksområdet og mht. ny bebyggelse som vil ligge tett opp mot denne. Andre vesentlige interesser er hensyn til sjø og vannmiljø, friluftsliv og tilgjengelighet for allmenheten, samt hensyn til næringsutvikling i området og utvikling av Stålverket.

Medvirkning

Det legges opp til lovens krav til medvirkning ifm. planprosessen.

Det vises i tillegg til medvirkning som allerede er gjennomført ifm. arealstrategien for området, hvor datasentrene har inngått.

Det legges for øvrig opp til samarbeid med grunneiere innenfor planområdet og forslagsstiller for tilliggende byggeprosjekt, samt fylkeskommunen, Fiskeridirektoratet, Statsforvalteren, Forsvaret, havnemyndighet og andre relevante fagmyndigheter.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som 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.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Forslag til planavgrensning
2. Foreløpige illustrasjoner/konsept
3. Vedlegg Stedsanalyse fra Mulighetsstudie Vågen-Grøtnes*
4. Vedlegg Konseptskisse med arealstrategi
5. Vedlegg Kulturminneregistrering Jørpeland Stålverk, datert 27.06.2023 (saksnr. 22/314)

** Stedsanalysen er utarbeidet av Dark arkitekter ifm. mulighetsstudiet for Vågen-Grøtnes, datert 01.09.2023 og ligger til grunn for arealstrategien og konseptskissen. Det er avklart med kommunen at denne og formingsveilederen skal legges til grunn for planforslaget.*