

# REFERAT - OPPSTARTSMØTE - PLANSAK

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

**Sted:** Rådhuset Møterom Kjortåsen

**Tid:** 14.05.2024 13.30 -15.00

### **Deltakere:**

G.M.: Kristin Stømer Frafjord, Knut Arvid Fisketjøn, Øyvind Austbø

Teknaconsult: Helge Nilsen, Benjamin Pettersen

Afry: Benedicte Huuse

Strand kommune: Eli Sirnes Willumsen, Trond Olav Fiskå, Gudmund Selvær, Elisabeth

Meling, Sunniva Idsø

## **1. Forslagstillers redegjørelse for ønsket tiltak – Planinitiativ**

Vise til forslagstillers planinitiativ og gjennomgangen av dette i møtet

Følgende punkt ble omtalt nærmere:

1. Planavgrensning / plannavn
2. Utredningstemaer
3. Sjøledning
4. Utnyttelse byggetrinn 1 og byggetrinn 2
5. Kommunale ledninger og atkomst
6. Fremdrift

### **1. Planavgrensning / plannavn**

Forslagsstillers kommentar:

- Det er ikke ønskelig å ta med sjøledningen i planens avgrensning (kun en mindre del inn mot land)
- Det er ønskelig å legge avgrensningen i sjø langsmed ytterkant av formålet regulert til havneområde i sjø (HO2) i områdeplan for Jørpeland sentrum.
- Det skal gis tilbakemelding på om det er ønskelig å ta med gangveg fra deponiet, bort til broa til Jørpelandsholmen, inn i planområdet

Kommunens kommentar:

- Foreslått avgrensning ut i sjø, foreløpig ok
- Det er ønskelig at gangveg fra deponiet til bro til Jørpelandsholmen blir sikret opparbeidet i planarbeidet
- Gjeldende plannavn skal være «Detaljregulering for Stålverksområdet nordvest 49/724 m.fl. Plan 202402»

### **2. Utredningstemaer KU**

Forslag til utredningstemaer i planprogrammet er ok. Forslagsstiller har lagt inn kommunens kommentar til det foreløpige planprogrammet og KU-tema

### **3. Sjøledning**

#### Forslagsstillers kommentar:

- Det er ønskelig at det søkes om dispensasjon for etablering av sjøledningen, og at planen legger til rette for både sjøkjøling og luftkjøling for datasentrene. Siden det er en risiko tilknyttet reguleringsarbeidet i sjø, og etablering av sjøkabelen, er det ønskelig med et alternativ 2 (luftkjøling)

#### Kommunens kommentar:

- Det bør omtales omtrentlig planlagt plassering av ledningen, hvilke utredninger som skal gjøres, til hvilken tid i planprosessen
- Kommunens primære ønske er at det etableres sjøkjøling og anbefaler at de planlagte tiltakene fortrinnsvis plan-avklares, fremfor at det skal håndteres gjennom dispensasjon.

### **4. Utnyttelse byggetrinn 1 og byggetrinn 2**

38 000 m<sup>2</sup> BRA er for ett byggetrinn (inkludert fiktive plan)

### **5. Kommunale ledninger og atkomst**

IVAR ønsker tilkomst til alle kommunale ledninger (ikke spesialavtale). Dersom sanering av kommunal VA, må det tenkes på helheten. Ny hovedatkomst kan komme i konflikt med bi-atkomst, ut til Nedre Barkvedvegen.

Teknaconsult ønsker møte med Vann- og avløp for videre avklaringer av kartlegging, samt dialog om nødvendige endringer/oppgraderinger.

### **6. Fremdrift**

I fremdriftsplanen skal det skrives inn datoer, ikke bare ukenummer.

Forslag til planprogram tas opp til politisk behandling i forvaltningsutvalget 05.06.2024

Politisk vedtak (godkjenning) av planprogrammet forutsatt i møtet 18.september 2024.

## **2. Gjeldende planer, andre relevante vedtak og evt. pågående planarbeid**

Varslet oppstart om detaljregulering for F/K/T1 og del av felt 1 – Jørpeland sentrum, plan 202304 (Norconsult), vil utgå, og innlemmes i dette planarbeidet.

## **3. Krav til dokumentasjon**

### Konsekvensutredning

Vurdere krav om konsekvensutredning -

Ja

### Utredninger som skal utføres

- se justert planprogram

### **Stedsanalyse**

- er utarbeidet

### **ROS-analyse**

- skal utarbeides

### **Renovasjonsteknisk plan**

– skal utarbeides. Må vise renovasjonspunkter, adkomst/kjøreruter, oppstillingsplass og gangavstand til brukerne.

### **Brannteknisk plan**

– skal utarbeides. Må vise adkomst/kjøreruter, sporingskurver og oppstillingsplass for brannbil. Det må tas stilling til hva slags brannbil som er nødvendig og hvor stor plass og underlag de trenger både når de kjører og når de står parkert med støttelabber ute. Hvis brannbilene må kjøre og parkere på areal som ikke er regulert til vei, så må områdene reguleres inn som bestemmelsesområder med tilhørende bestemmelser om bruk og krav til underlag. Se Rogaland brann og rednings IKS sine sider for mer informasjon

<https://www.rogbr.no/meldinger/adkomst-og-slokkevann>

### **VA-rammeplan**

-skal utarbeides. Rammeplanen skal tydelig vise hvordan vannforsyning, avløpstransport og overvannshåndtering skal løses i forbindelse med reguleringen. Alle tiltak kreves for å kunne gjennomføre planen, må sikres i reguleringsbestemmelsene. SIKRE GOD DIALOG MED IVAR I TIDLIG FASE

### **Miljø, klimagassutslipp og energibruk**

– virkninger for miljø, klimagassutslipp og energibruk skal vurderes i planbeskrivelsen. For byggeprosjekter over 10 000 m<sup>2</sup> BRA skal områdekvaliteter og klimakonsekvenser og tiltak for å ivareta kommunens klimamål dokumenteres gjennom miljøprogram/miljøoppfølgingsplan iht. NS 3466 eller tilsvarende.

Skal utarbeides

### **Massehåndtering.**

For bygge- og anleggsprosjekter som genererer over 10 000 m<sup>3</sup> masse stilles det krav om egen massedisponeringsplan. Lokal deponering og forurenset grunn må vurderes.

Skal utarbeides

### **Lokalklimatiske virkninger**

-skal utarbeides

### **Handelsanalyse/vurdering**

Skal ikke utarbeides

### **Sirkulærøkonomi**

Relevant mht. gjenbruk av varme. Skal omtales

### **Støyanalyse**

Skal utarbeides

### **Mobilitetsplan (i henhold til krav i regionalplan)**

Skal utarbeides for hele stålverksområdet

### **BGF blågrønn faktor**

Det skal tilstrebes en blågrønn faktor på 0,7.

Sammen med regnearket for beregningen av blågrønn faktor må det ligge ved en illustrasjonsplan som viser hvordan man har kommet frem til utregningen. Denne må inneholde arealtall der det er mulig. Det må vedlegges et notat som forklarer hvordan blågrønn faktor skal ivaretas. Tiltak må sikres i bestemmelsene slik at det er mulig å gjennomføre. Det må være en kobling mellom skjema, illustrasjonsplan, notat og bestemmelser.

#### Planfaglige tema som skal vurderes/Planbeskrivelse

Det kreves alltid planbeskrivelse og ROS-analyse i henhold til plan- og bygningsloven. SVARE UT PUNKT I ROS-ANALYSEN I PLANBESKRIVELSE OG BESTEMMELSER

#### Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelser skal følge malen i startpakken. Det skal være samsvar mellom bestemmelser, plankart, illustrasjonsplan og andre dokumenter.

#### Illustrasjoner

Planlagt bebyggelse skal illustreres med maksimal utnyttelse (Illustrasjonsplan og/eller utomhusplan

- 3D-illustrasjon
- 3D-modell i IFC-format (uten innvendige detaljer)
- Fjernvirkning
- Snitt med tilgrensende terreng/bebyggelse. Vis eksisterende og planlagt terreng.
- Sol/skyggeanalyse for tidspunktene gitt i kommuneplanen. Må vise konsekvenser for nabobebyggelsen. Må vise tydelig plasseringen til innregulert lekeplass og eventuelle inndelinger av private uteoppholdsareal. Prosentandelen av sol må vises med tall på illustrasjonene. Ta gjerne også med andre relevante tidspunkter.

#### Bestilling av startpakke

Bestillingsskjema finnes på internett på [e-torget til Strand kommune](#)

Bestilling sendes til [arealplanmottak@strand.kommune.no](mailto:arealplanmottak@strand.kommune.no)

Krav gitt i Startpakken <http://strand.kommune.no/startpakke> skal følges. ?

Søker/konsulent lager annonsekart og fremskaffer naboliste over hvem som skal varsles. Strand kommune sender over liste over høringsinstanser til offentlige myndigheter, organisasjoner, lag m.fl.

#### Planavgrensning

Avklart i oppstartsmøtet, vedlagt referatet

#### Plannummer

202402

#### Elektronisk varslings

Strand kommune tar på seg ansvar for elektronisk kunngjøring ved planoppstart. Når forslagstiller sender varsel til berørte skal det sendes e-post med nødvendig informasjon til kommunens kontaktperson. Og postmottak med kopi til kontaktperson

Nødvendig informasjon er:

- plannummer og tittel
- planavgrensning

- formålet med planen
  - dato for annonsering i avisen og utsendelse av brev til berørte
  - frist for merknader
  - forslagsstillers besøksadresse
  - forslagsstillers adresse for innsending av merknader, inkl. e-post-adresse
  - navn på kontaktperson hos forslagsstiller og vedkommendes telefonnummer
- Merk e-posten: Kunngjøring planoppstart for plan nr. 202402

#### **4. Videre fremdrift fram til politisk behandling**

Milepæler

Tidspunkt for merknadsmøter/dialogmøter

Hva skal kommunen bidra med

Avklaringer med eksterne myndigheter

Eventuell felles behandling av plan- og byggesak

Politiske møter/skrivefrist 1,5 måned før møtedato må forslag være mottatt

#### **5. Foreløpig tilbakemelding fra kommunen**

Viser til punkt 1

#### **6. Kontaktpersoner i planfasen**

Forslagstiller

Kommune

Krav til fagkyndig anses oppfylt

#### **7. Annet**

Oppstartsmøte er en drøfting mellom tiltakshaver og kommunens planmyndighet for om mulig avklare planrelaterte problemstillinger tidligst mulig i planprosessen.

Oppstartsmøtet er ikke juridisk bindende og gir ingen av partene rettigheter overfor den annen part.

Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger.