

Job Arkitekter As  
Breigata 5  
4006 Stavanger

Dato: 07.06.2024

Deres ref.:

Vår ref.: 24/941 / 24/18813 / ASLAGE

## Referat fra oppstartsmøtet - Comrod næringsområde, utvidelse for deler av gnr./bnr. 16/1

**Sted:** Jørpeland  
**Tid:** 19.03.2024

**Deltakere:** Ole Gunnar Fjelde, Helge Nærland, Jørgen Jørgensen Eldøy, Åge Eivind Aslaksen, Eli Sirnes Willumsen, Anita Ellefsen Hus, Elisabeth Vollebekk Meling

### FORSLAGSTILLERS REDEGJØRELSE FOR ØNSKET TILTAK – PLANINITIATIV

Comrod står ovenfor store vekstmuligheter og ønsker å utvide produksjonen lokalt på Tau i Strand kommune. Formålet med planarbeidet er å regulere rammer for utvidelse av produksjonslokalene på Tau. Det aktuelle utvidelsesområdet er avsatt til LNF-formål i gjeldende kommuneplan og foreslås regulert til næringsformål med tilhørende anlegg som parkering.

Utvidelsen av produksjonslokalene må ligge ved eksisterende anlegg og være samlokalisert ved eksisterende produksjon. Administrasjons- og servicekost blir større når lokalene ikke er samlokalisert. Fleksibilitet i bruk av arbeidskraften er også et viktig moment. Denne muligheten faller vekk ved lokalisering på Jørpeland eller Nordmarka. Det vil jobbe ca. 20 personer i det nye bygget. Bygget er tilpasset lengden til produksjonslinja.

### GJELDENDE PLANER, ANDRE RELEVANTE VEDTAK OG EVT. PÅGÅENDE PLANARBEID

#### Pågående rullering av kommuneplanens arealdel

Strand kommune er i gang med rullering av arealdelen til kommuneplanen. Planforslaget ble behandlet i formannskapet 14.03.2024. Det ble enstemmig vedtatt en positiv innstilling til de to arealinnspillene som Comrod har sendt inn.

#### Kommunedelplan for Nordmarka 2016-2050

I kommunedelplanen er planområdet avsatt til landbruks-, natur og friluftformål med hensynssone for landbruk (510).

#### Gjeldende reguleringsplan

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

## KRAV TIL DOKUMENTASJON

### Konsekvensutredning

Det utsløses krav om konsekvensutredning og dermed planprogram. Det planlegges for to produksjonshaller med fotavtrykk på ca. 8400 m<sup>2</sup> BYA. Høyden på byggene tilsier at det må legges inn to målverdige plan ved beregning av BRA, slik at samlet utnyttelse blir på ca. 16 800 m<sup>2</sup> BRA, jf. Normalordningen for høydeberegning, slik det er fastsatt i TEK. Dette overstiger 15000 m<sup>2</sup> BRA som er grensen når for krav om konsekvensutredning.

### Utredninger som skal utføres

#### **Stedsanalyse**

#### **ROS-analyse**

**Brannteknisk plan** - 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.roqbr.no/meldinger/adkomst-og-slokkevann>

**VA-rammeplan** - Rammeplanen skal tydelig vise hvordan vannforsyning, avløpstransport og overvannshåndtering skal løses i forbindelse med reguleringen. Eventuelle utslipp ved f.eks. spyling må avklares. Alle tiltak som kreves for å kunne gjennomføre planen, må sikres i reguleringsbestemmelsene. Det må gjennomføres god dialog med IVAR i tidlig fase. Fordrøyningsbasseng må tas med i planen dersom dette skal plasseres på en annen eiendom.

**Miljø, klimagassutslipp og energibruk** – virkninger for miljø, klimagassutslipp og energibruk skal vurderes i planbeskrivelsen.

**Massehåndtering.** For bygge- og anleggsprosjekter som genererer over 10 000 m<sup>3</sup> masse stilles det krav om egen massedisponeringsplan.

#### **Støyanalyse for nabobebyggelse**

#### **Mobilitetsplan**

#### **Beregning av blågrønn faktor**

#### **Illustrasjoner**

- Planlagt bebyggelse skal illustreres med maksimal utnyttelse (Illustrasjonsplan og/eller utomhusplan
- 3D-illustrasjon fra Ugeliåsen, Ugeli boligfelt og Tau sentrum
- Snitt med tilgrensende terreng

- Vis eksisterende og planlagt terreng.

#### Planavgrensning

Området som kreves for overvannshåndtering må medtas i planavgrensningen

#### Plannummer

202404

#### Elektronisk varslng

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

#### **VIDERE FREMDRIFT FRAM TIL POLITISK BEHANDLING**

Forslagsstiller ønsker å bygge i høst. Det planlegges innlevering av planforslag over sommeren. For å rekke skrivefrist til politiske møter må forslag være mottatt minimum 1,5 måned før ønsket møtedato.

#### **FORELØPIG TILBAKEMELDING FRA KOMMUNEN**

#### Høyde/arealutnyttelse

En ekstra etasje\_kan vurderes for å oppnå mer effektiv arealutnyttelse av det som i dag er dyrka mark.

#### Parkering

Det må vurderes om det er mulig å oppnå en mer effektiv parkeringsløsning enten med parkeringskjeller eller lignende og/eller redusert parkeringsdekning. Regionalplanens krav til maksimum parkeringsdekning legges til grunn. Sambruk av parkeringsplasser med omkringliggende virksomheter er positivt, f.eks. med Tau Aktivitetshus.

#### Flytting av matjord

Det må innarbeides rekefølgekrav for flytting av matjorda som fjernes fra tomta. Dette kravet må gjelde flytting til en konkret og avklart plass.

#### Konsekvenser for lekeskog

Det må redegjøres for konsekvenser for lekeskogen mot øst planbeskrivelsen. I den forbindelse må det gjennomføres dialog med skoler og barnehager som bruker området.

#### Grønne tak og utforming

Bruk av grønne tak må vurderes. Taket vil bli godt synlig. Dette kan også fungere som en delvis kompensasjon for nedbygging av dyrka mark når det gjelder naturmangfold. Utforming av bygget er generelt viktig ettersom bygget ligger sentralt og er godt synlig, spesielt fra nord.

#### Kulturminner

Forhold til kulturminner avklares gjennom oppstartsvarsel til Rogaland fylkeskommune. Dette gjelder også påfylling av jord der matjorda flyttes.

#### Varsling

I tillegg til naboer og gjenboere må følgende organisasjoner må varsles:

Rogaland fylkeskommune, Statsforvalteren i Rogaland, NVE, Rogaland brann og redning, Lnett, Statens vegvesen, Strand bondelag, Naturvernforbundet, Skoler og barnehager som benytter lekeskogen

#### **KONTAKTPERSONER I PLANFASEN**

Forslagstiller: Jørgen Eldøy  
Kommune: Åge Eivind Aslaksen

#### **ANNET**

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

Med hilsen

Åge Eivind Aslaksen  
fagleder arealplan  
Plan og Forvaltning

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.*