



# PLANINITIATIV

## FELT S11, JØRPELAND

STRAND KOMMUNE

14.06.2024 rev. 14.08.2024

## Planinitiativ

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

**Planinitiativ for** Gnr./bnr. 49/579 m.fl., felt S11, Jørpeland

Utarbeidet av Aros Arkitekter AS

Datert 14.06.2024 rev. 14.08.2024

### Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Aros Arkitekter AS
	Kontaktperson	Kristin Bjerrum Kvaløy
	E-post	<a href="mailto:kbk@aros.no">kbk@aros.no</a>
	Telefon	958 92 324
Forslagstiller/ Hjemmelshaver	Firma	Agera Eiendom AS
	Kontaktperson	Ola Soppeland
	E-post	<a href="mailto:ola@ageraeiendom.no">ola@ageraeiendom.no</a>
	Telefon	913 89 133

### Innhold:

<b>Informasjon om planinitiativet .....</b>	<b>3</b>
1 Formålet med planen .....	3
2 Planområdet og omgivelsene .....	3
3 Plansituasjon og føringer .....	7
4 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen .....	8
5 Virkninger på omgivelsene.....	11
6 Konsekvensutredning .....	11
7 Samfunnssikkerhet – Risiko og sårbarhet.....	11
8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning .....	12
9 Vedlegg .....	13

## Informasjon om planinitiativet

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

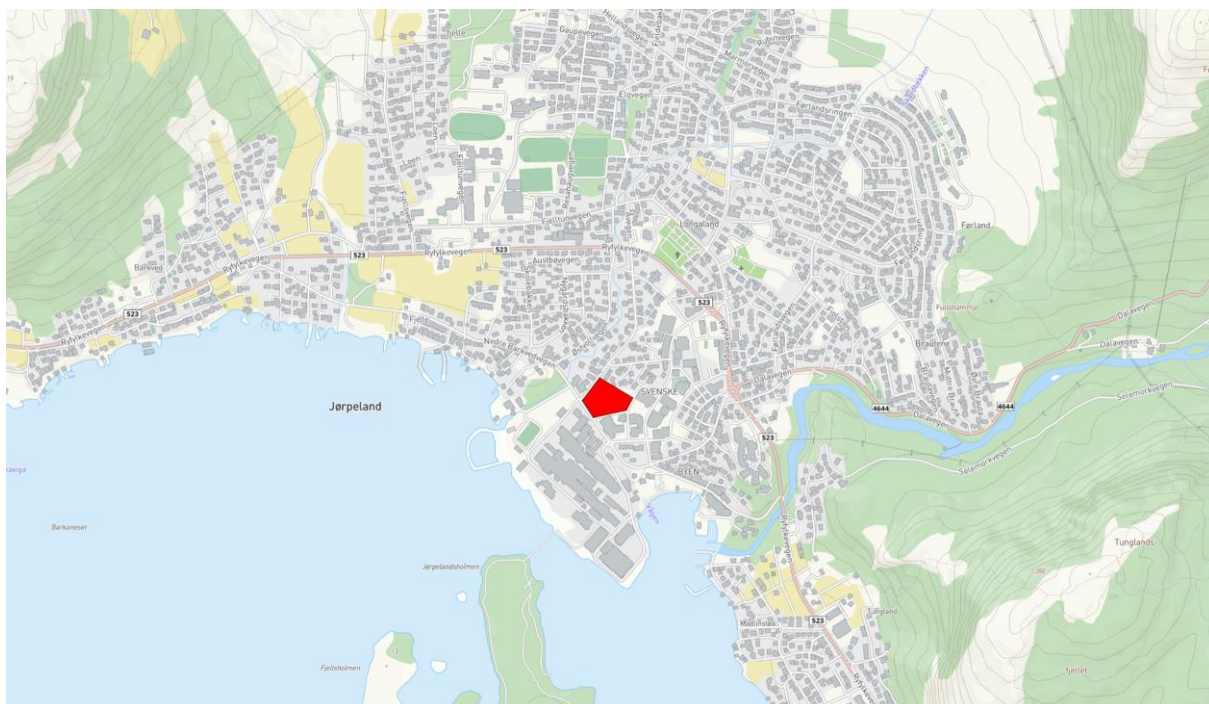
### 1 Formålet med planen Jf. § 1 andre ledd bokstav a

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av et nytt seniorboligkonsept sør-vest for eksisterende Lysebygg, i tillegg til ny nærings- og boligbebyggelse med tilhørende anlegg innenfor felt S11 i gjeldende områdeplan. Lysebygget med tilhørende verkstedslokaler er tenkt transformert til kulturhus med tilhørende black-box/kino.

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

#### Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger sentralt på Jørpeland, er ca. 13,7 dekar, og omfatter eiendommene gnr./bnr. 49/656, 49/579 og 49/631. Området avgrenses av Åvegen i vest, Nedre Barkvedvegen i sør-vest og sør, og Kvalshaugvegen i øst. I nord avgrenses det av et turdrag og delfelt B4 i områdeplanen.



Figur 1 Kartutsnitt som viser planområdets beliggenhet i forhold til Jørpeland og sentrumsområdet

## Beskrivelse av planområdet

### Dagens arealbruk

Dagens arealbruk er hovedsakelig næringsvirksomhet, men inneholder også to boligeiendommer hvor en eiendom er ubebygget. Planområdet ligger i en mellomzone mellom den mer tette sentrumsutviklingen i Jørpeland sentrum, og mindre tett boligbebyggelse i nordvest.

### Eiendomsforhold

Planområdet inneholder følgende eiendommer:

- 49/656 Åvegen 3 - A3 PROPERTY AS
- 49/631 Kvalshaugvegen 6 - KVALSHAUGVEIEN 6 AS
- 49/579 Nedre Barkvedvegen 11 - NEDRE BARKVEDVEGEN AS
- 49/573 Nedre Barkvedvegen 13 - Jørpeland Bilverksted AS
- 49/304 Åvegen 1 - Privat (navn ikke oppgitt av personvern hensyn)

### Stedets karakter, bebyggelse og struktur

Det meste av planområdet fremstår som næringsområde med næringsbygg, med åpne uteområder og parkeringsplasser rundt. Det er en viss grad av beplantning mellom eiendommene. Noen næringsbygg ligger spred, med tilsynelatende lite bevisst forhold til omkringliggende vegnett.



Figur 2 Eksisterende Lysebygg på gnr/bnr 49/631 gir en struktur og retning i området, sett fra Kvalshaugvegen. (kilde: Google maps)



Figur 3 Del av Jørpeland torg som i dag fungerer som parkeringsplass



Figur 4 I nordøst sett fra Åvegen ligger den ubebygde eiendommen gnr/bnr 49/656, med eksisterende bolig i bakgrunnen på gnr/bnr 49/304. Denne delen av planområdet fremstår med en del naturlig vegetasjon. (kilde: Google maps)



Figur 5 Bebyggelse i gnr/bnr 49/579 sett fra innkjørsel i Nedre Barkvedvegen (kilde: Google maps)



Figur 6 Bilverksted i gnr/bnr 49/573 sett fra Nedre Barkvedvegen (kilde: Google maps)

## Landskap

Planområdets utnyttelse og områdene rundt fremstår i en varierende grad som utbygd område. Terrenget stiger svakt mot nordøst med ca. 6 - 8 høydemeter.

## Beskrivelse av nærområdet/omgivelsene

I nordøst ligger Jørpeland torg, og det er i dag hovedsakelig delt i to deler. Delen mot planområdet fungerer i dag som parkeringsplass. Omgivelsene bærer preg av bilbasert transport og næringsaktivitet, og har lite sammenhengende attraktive utendørs møteplasser og helhetlige tilbud for myke trafikanter. Nord for planområdet er det etablert småhusbebyggelse. Sørvest for planområdet er dagens stålverk.

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

#### Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027

Det forutsettes at forventningene er innarbeidet i regionalplan og kommuneplan, og at disse påvirker planarbeidet via krav og bestemmelser i disse.

#### Statlige planbestemmelser og planretningslinjer

Det er for tiden ingen gjeldende statlige planbestemmelser. Gjeldende rikspolitiske retningslinjer som kan legge føringer for utviklingen av planområder, er:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

#### Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke

Regionalplanen legger rammer for arealutviklingen gjennom mål om forsterket samordnet areal- og Transportplanlegging, og attraktiv og inkluderende stedsutvikling. Regionalplanen definerer seks delmål under punkt, der punkt 4.3 *Livskraftige nabolag* og 4.4 *Levende sentrumsområder* er spesielt aktuelle for dette planarbeidet:

4.3 Livskraftige nabolag oppnås ved å «skape identitet og korte avstander til daglige gjøremål / helsefremmende nærmiljøkvaliteter som god tilgjengelighet til service og tjenester, infrastruktur for aktiv transport, fysisk aktivitet og levende sosiale møteplasser / bygges nok boliger til en pris folk kan betale / i de kommende årene forventes særlig andelen eldre i befolkningen å øke»

4.4. Levende sentrumsområder oppnås ved «korte avstander, funksjonsmangfold, romdannelse, identitet, samkvem, samhandling, kultur og opplevelser / utvikle attraktive sentrumsområder som er tilgjengelige og tilbyr aktivitet, møteplasser, trivsel og styrket lokal identitet»

I regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylke er Jørpeland et høyt prioritert utbyggingsområde med mål om høy urbaniseringsgrad. Ifølge regionalplanen bør man for de høyest prioriterte områdene utarbeide områdeplaner og gjennomføringsmodeller som synliggjør utviklingsmuligheter og legger til rette for offentlige og private investeringer.

#### Gjeldende kommunedelplan

I kommuneplan for Strand 2012 - 2022 er planområdet avsatt til sentrumsformål – nåværende. Hele planområdet ligger innenfor hensynssone for flom, med krav om felles planlegging. Det er igangsatt arbeid med revisjon av kommuneplanen gjeldende for 2023 - 2035, hvor målsettingen er førstegangsbehandling av planforslaget i løpet av 2024.

#### Gjeldende områdereguleringsplan

I gjeldende plan 201210 Områderegulering for Jørpeland sentrum (2016) omfatter planområdet felt S11 som er avsatt til Sentrumsformål med underformålene bolig, kontor, service/ tjeneste/ forretning/ bevertning og hotell/kulturhus. Områdeplanen stiller krav til felles detaljregulering av eiendommene innenfor feltet før tillatelse til tiltak kan gis. I møte med Strand kommune er det avklart at delfeltet skal reguleres under ett, med en eventuell ulik detaljeringsgrad mellom eiendommene.



Figur 7 Utsnitt fra gjeldende områderegeringsplan som viser felt S11 og tilgrensede fremtidige sentrumsområder og etablert boligområde.

#### Gjeldende føringer for tomten

Det er i gjeldende områdeplan satt en rekke bestemmelser om bebyggelsesstruktur, aktive fasader, overdekket fortau, arkitektonisk uttrykk, leilighetsstørrelser, uteoppholdsareal, solforhold, parkeringsplasser, varelevering, avfallshåndtering, utnyttelse, byggehøyder m.m. Det vil i planprosessen bli lagt vekt på å etterkomme disse kravene.

#### Pågående planarbeid

Det pågår et planarbeid for områdeplanens felt F/K/T1 og en del av felt I. Planområdet er en del av stålverksområdet, som er et industriområde i transformasjon, og ligger sør for Nedre Barkvedvegen som grenser til dette initiativets planområde.

Det forventes ikke at planinitiativet vil ha noen direkte betydning for denne planen, utenom ny bebyggelse som vil kunne påvirke fremtidig utsikt fra tomten.

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

#### Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planen er tenkt å gi en variert og attraktiv offentlig tilgjengelig struktur, som strekker seg fra torget og ned til sør-østlig del av planområdet. Med transformasjon av Lysebygget og bevaring av teglsteinsfasader, vil et nytt kulturhus bli en identitetsmarkør i Jørpeland sentrum. Det offentlige uteområdet foran kulturhuset vil inneholde varierte tilbud for besøkende, og på sikt knytte seg sammen med torget.

Nye seniorboliger vil bidra til aktivisering av det offentlige uteområdet med sine beboere, og gi sentrale og attraktive boliger for eldre mennesker. Arkitekturen er planlagt å ta opp materialbruken til eksisterende Lysebygg i ganske stor grad, og dermed videreføre det estetiske uttrykket som i dag er tilstede.





Figur 8 Skisseforslag av foreløpig planlagt bebyggelse

Nytt næringsareal med boliger i sørlig del av planområdet vil kunne gi nye handelstilbud, og nytt felles uteoppholdsareal for boliger i form av kvartalslekeplass vil gi nye uteoppholdsareal i området. Disse nye tilbudene skal forholde seg til det offentlige arealet som strekker seg opp til torget, og bidra til å gjøre det attraktivt å ferdes i. Publikumsrettede funksjoner i første etasje i nytt næringsbygg og i nytt kulturhus vil også bidra til attraktivitet i området.

Adkomst til planområdet er vist med piler, disse er foreløpige forslag og indikerer hvor det kan være aktuelt ha adkomst. I videre arbeid vil det bli nødvendig å konkretisere adkomst(er) etter at andre relevante forhold er gjort rede for.



Figur 9 Foreløpige skisser av volumer i felt S11

### Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Eksisterende bebyggelse på gnr/bnr. 49/631 vil videreføres i planarbeidet, men bygges om til et nytt kulturhus, med nye møtesteder i bibliotek og black-box/kino.

Ny bebyggelse omfatter seniorboliger i 2 punkthus med innendørs fellesarealer og felles uteoppholdsareal. Punkthusene er tenkt i henholdsvis 5 og 7 etasjer, en total grunnflate på ca. 1 700 m<sup>2</sup>, og er planlagt å ha omtrent 54 leiligheter.

Ny bebyggelse i sørvestre del av delfeltet er tenkt som kombinert bebyggelse med bolig og næring i form av 3 punkthus. Punkthusene vil være mellom 4 og 5 etasjer, med grunnflate på 3 - 400 m<sup>2</sup> pr. punkthus, og med ca. 39 leiligheter over et sammenhengende næringsareal på ca. 2 800 m<sup>2</sup>. Under dette skal det etableres en parkeringskjeller tilhørende både boliger og næringsdelen.

Ny og eksisterende bebyggelse vil sammen danne en åpen og luftig bygningsstruktur, som ved plassering og orientering av bygningsvolum innenfor delfeltet forholder seg til omgivelsene. Med varierte uteareal/uteoppholdsareal som skiller klart mellom offentlig utomhusareal med et urbant preg, og et semi-privat felles utomhusareal med et mer naturlig preg, vil det etableres et attraktivt og helhetlig område som kan bidra positivt mot omgivelsene og bygge opp under Jørpeland torg.

### Utbyggingsvolum og byggehøyder

Byggehøyder og arealutnyttelse vil forholde seg til områdeplanens bestemmelser, se kapittel 3.

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

Planforslaget vil endre karakteren i området, med en høyere utnyttelse og bygningshøyde. Økt utnyttelse vil gi noe økt trafikk, men nærhet til omkringliggende tilbud og offentlig transport, gjør at mye av biltrafikken kan erstattes av gange, sykling og buss.

Det vil også bli mer fokus på attraktive uteområder for myke trafikanter.

Selv om planen ikke utløser krav om KU, vil følgende utredningstema bli vurdert i planarbeidet:

- Trafikk og adkomst
- Parkeringsløsninger
- Støy
- Vann og avløp (VA-plan), herunder behandling av overvann
- Flomfare (spesielt krav i kommuneplan)
- Grønt-/uteoppholdsareal

## 6 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Planlagte tiltak samsvarer i hovedsak med gjeldende områdeplan. Planforslaget vil ikke inneholde formål som faller inn under forskriftens vedlegg I (tiltak som alltid skal konsekvensutredes) eller vedlegg II (tiltak som skal vurderes nærmere). Planområdet er i tillegg under 15 daa. Det vurderes derfor at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredninger §6 og §8.

## 7 Samfunnsikkerhet – Risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Plan- og bygningsloven stiller krav til risiko- og sårbarhetsanalyse ved utarbeidelse av reguleringsplan. Innledende undersøkelser viser at aktuelle tema som vil vurderes i ROS-analysen kan være:

- Grunnforhold og ras. NVE opplyser at planområdet er under marin grense og data fra grunnvannsdatabasen Granada viser at det kan forventes ca. 22m dybde til fjell. Grunnforhold må vurderes nærmere i planarbeidet.
- Området kan være utsatt for flom i elv. Vil bli vurdert i ROS-analyse, og evt. tiltak overføres til plandokumentene.
- Trafikksikkerhet.
- Forurensning (støy og luft).

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

### **Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

Grunneiere i planområdet og nærmeste naboer vil bli påvirket av at det gjøres endringer i området, men ikke vesentlige interesser i samfunnet.

### **Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart**

Planarbeidet vil bli varslet med annonse i én avis og ved brev til naboer og offentlige myndigheter iht. adresseliste, som utarbeides av Strand kommune i startpakken.

### **Samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre**

Behov for samarbeid og informasjon utover krav i plan- og bygningsloven, vil bli vurdert fortløpende i planprosessen. Spesielt vil andre grunneiere innenfor planområdet kunne ha behov for ekstra informasjon/samarbeid.

## 9 Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

Forslag til planavgrensning er vist med blå strek og tilgrensende regulert vegareal.

