



Referat fra oppstartsmøte i plansaker Strand kommune

Plannavn: Detaljregulering for felt S11 - Jørpeland sentrum Plan 202403	
Eiendom (gnr./bnr.): 49/631 m.fl.	Sted: Jørpeland sentrum – felt S11
Saksbehandler: Sunniva Idsø	Kontaktperson forslagsstiller: Kristin Bjerrum Kvaløy kbk@aros.no 95892324
Møtested: Strand kommune v/Plan og forvaltning	Møtedato: 26.08.2024
Deltakere Fra utbygger (Vital seniorboliger): Ivar Egge Aros Arkitekter: Kristin Bjerrum Kvaløy Børge Goa	Fra kommunen: Planavdelingen v/Eli Simnes Willumsen og Sunniva Idsø Vann- og avløp v/Elisabeth Vollebekk Meling Samferdsel v/Gudmund Selvær

1. Hensikten med planarbeidet

Beskrivelse av planforslaget og kommentarer til planarbeidet:

Formål:

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av et nytt seniorboligkonsept (Vital seniorboliger) 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. Torget kan utvides til også å omfatte arealet foran nytt kulturhus.

Det er planlagt innkjørsel fra både Åvegen og Kvalshaugvegen. Innkjørsel fra Kvalshaugvegen skal være til parkeringsplass m/bildeleordning for seniorboligene. Parkeringen skal romme 10 parkeringsplasser på bakkeplan som det muligens kan bygges tak over.

Sør-vestlige del av planområdet planlegges ikke utbygd i denne omgang, men tas med siden dette arealet er en del av felt S11 i områdeplanen for sentrum (helhetlig planlegging). Innenfor denne delen, ned mot Nedre Barkvedvegen planlegges oppført tre boligblokker oppå et areal regulert til service/tjeneste/forretning.

Innkjørselen til parkeringskjeller til bolig/forretningsområdet skal skje inn fra Åvegen. Det er ønskelig å opparbeide offentlig lekeplass (istedenfor felles lekeareal) i tilknytning til torget, i nærheten av inngang til seniorboligene.



Referat fra oppstartsmøte i plansaker Strand kommune

Kommentar:

- Kommunen er positive til viste innkjørsler fra Åvegen og Kvalshaugvegen. Parkeringen på dagens torg og innenfor planområdet må avklares. Hvor og hvor mange offentlige parkeringsplasser er det riktig å legge til rette for innenfor planområdet?
- Kan det tenkes at det kan etableres offentlige-p-plasser til kulturhuset på et lokk over de private p-plassene?
- Aros arkitekter er i gang med prosjektering av torget. Denne planen bør samkjøres med uteplassen innenfor planområdet. Siden torget planlegges utvidet vil også overgangen/gateløpet Kvalshaugvegen være viktig å ses på. Skal det foretas endringer av den regulerte vegen i sentrumsplanen?
- Nedgravde avfallsbeholdere bør benyttes som en renovasjonsløsning både for de private boligene og på torget. Beholdere bør derfor planlegges godt tilgjengelige for alle brukere.
- Del av stålverksområdet (felt F/K/T1) har regulert bort deler av vegbredden for nedre Barkvedvegen (i forhold til godkjent sentrumsplan). Dette må sjekkes ut. Kommunen gir tilbakemelding til arkitekt om regulerte veglinjer på «deres» side kan opprettholdes. Teknaconsult bør også informeres om dette.
- Arkitekt ønsker trafikktegninger på vegene tilgrensende planområdet. Kommunen sjekker ut hva som finnes og gir tilbakemelding til arkitekt.
- Illustrerte tverrkoblinger/gangforbindelser gjennom planområdet vurderer kommunen som positivt
- Illustrert prosjekt viser tilfredsstillende solforhold på uteplassene.
- Utearealene for de private boligene bør vises som private og være litt skjermet i forhold til det offentlige rom (buffersone).

Planavgrensning:

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.

Kommentar:

- Planens avgrensning må samkjøres med planen for Grøtnesområdet som er påbegynt.
- Planavgrensningen i tilgrensende plan for Grøtnes (datasenter) må avklares mht. Nedre Barkvedvegen og gjeldende regulering (smalere vegbredde enn hva som tidligere var regulert og ikke iht. til krav til vegbredder)

Gjeldende områdeplan for Jørpeland sentrum:

Byggehøyder:

Planinitiativet viser at planlagt prosjekt er i tråd med gjeldende plan

Utnyttelse:

Noe lavere, dersom nytt kulturhus skal medregnes. Dersom ikke «Lysebygget» medregnes er utnyttelsen i tråd med gjeldende plan

Grunnundersøkelser:

Det må foretas geoteknisk grunnundersøkelse.

Dersom vanskelig grunnforhold, er dette avgjørende for realisering av prosjektet, -må avklares snarlig.



Referat fra oppstartsmøte i plansaker Strand kommune

Planområdet ligger under marin grense.

Arkitekt gir tilbakemelding til kommunen (saksbehandler) om de skal foreta grunnundersøkelser, før varsel om oppstart om planarbeid.

Vann- og avløp:

Ligger nytt VA-anlegg på «alle kanter». Alle hovedledninger går tvers over torget. Ligger ellers i Åvegen og Nedre Barkvedvegen. Påkobling er mulig. Krav til fordrøyning av overvann. Forholde seg til tre-trinns strategien.

Blå tak og sedumtak er diskutert. Blå tak mest ønskelig og åpne/naturbaserte løsninger, eventuelt nedsenkede arealer som kan samle opp vann (p-plass, ballplass osv.)

Det bør sjekkes ut om det er mulig å etableres regnbed i uterommene.

Annet:

Ikke krav til konsekvensutredning

Bestilling av startpakke se vedlegg til referatet

Utescene bør innarbeides i utomhusplaner innenfor planområdet eller innenfor dagens torgareal (innsjill etter møtet)



Referat fra oppstartsmøte i plansaker Strand kommune

Bekreftelser

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

VERKEN OPPSTARTSMØTET ELLER REFERATET GIR RETTIGHETER I DEN SENERE SAKSBEHANDLINGEN. NABOPROTESTER, PROTESTER FRA ORGANISASJONER, KRAV FRA OFFENTLIGE MYNDIGHETER M.M. VIL KUNNE FØRE TIL KRAV OM ENDRING AV PROSJEKTET, EVT. ENDRING AV FREMDRIFTEN AV PROSJEKTET.