

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Nina Bjørke
Arkivsaksnr.: 16/3123 - 20

Arkiv: 144 L1

Planlagt behandling:

Formannskapet
Kommunestyret

KOMMUNEDELPLAN KLEPPE SENTRUM

Ny 2. gongs behandling

Kommunedelplan for sentrum blei behandla i formannskapet 30.01.2017 (sak 2/17), der det blei gjort følgjande tilråding:

1. Føreslåtte endringar i planbestemmelsar, retningslinjer og plankart til Kommunedelplan for Kleppe sentrum 2015-2025 blir godkjent med slikt tillegg: Kommunestyret ber om at det blir tatt inn eit eige punkt i planomtalen om parkeringsstrategi.

2. Klepp kommune ber fylkesmannen kalla inn til mekling med Rogaland fylkeskommune.

Rådmannen har anmode Fylkesmannen om mekling, men i etterkant har fylkeskommunen trekt innsigelse og saka tas derfor opp på nytt.

Tidlegare behandlingar

Formannskapet vedtok i møte 27.04.2015 (sak 29/15) å leggja forslag til kommunedelplan for Kleppe sentrum ut til offentleg ettersyn. Planen låg ute til offentleg ettersyn fram til 01.07.2015.

Høyringa har vore kunngjort i lokale media og på internett i samsvar med pbl §11-14.

Saka var oppe i møte 14.12.2015 (sak 92/15). Kommunestyret vedtok å utsette saka.

Planforslaget

Planforslaget inneheld desse hovudgrepa:

- Definering av areal med sentrumsføremål
- Definering av gjennomgåande grønstruktur
- Ny mulig trasé for kollektivtrafikk

Planforslaget tar og føre seg kva som er status for dei ulike delområda, og kva moglegheiter ein ser for området.

Innkomne merknader

Det er i alt kome inn 9 høyringsuttaler til planforslaget. I vidare gjennomgang blir kvar uttale kommentert.

Pål Hatteland

Ber i brev datert 27.06.2015 om at grønstrukturen mellom delområda 4a og 4b blir lagt sør for gnr/bnr 1/1337. Det bes også om at område 4a blir et område for bustad, næring og handel – tenesteytande føremål og at byggehøgda bør vere 3+1 etasje.

Kommentar:

Detaljert plassering av grønstrukturen må fastleggjast i arbeid med reguleringsplan. 4a er markert som sentrumsføremål. Dette inneberer at alle nemnte føremål i utgangspunktet er tillate. I forslag til retningslinjer er det vist til at handel og service bør vere dei primære føremåla her. Planforslaget legg gjennom retningslinjene opp til at høgda på bygg i dette området bør haldast noko avdempa. Praksis dei siste år har likevel vist at det er mogleg å opne for større høgde etter ei konkret vurdering i den enkelte reguleringsplan.

Gunnar Braut

Er i e-post datert 05.06.2015 etter det ein forstår lite nøgd med prosessen og kommunen sin habilitet i planlegginga.

Kommentar:

Innspelet blir teke til orientering.

Leif Undheim

Viser i e-post datert 29.06.2015 til innleiande arbeid med reguleringsplan for områda 13a, 13b og 13c, og meiner at området 13a langs Jærvegen toler høgare bygg enn 3 etasjar. Undheim meiner at byggehøgda her kan aukast til 6 etasjar.

Kommentar:

Område 13 ligg i den sørlege delen av planområdet der det i all hovudsak skal vere bustader. Praksis dei siste åra har likevel vist at det er mogleg å opne for større byggehøgde enn utgangspunktet etter ei konkret vurdering i den enkelte reguleringsplan.

Rogaland fylkeskommune

Fylkesutvalet har i møte 01.09.2015 fatta slikt vedtak:

1. Fylkesutvalet gir fagleg råd om at kommunen innarbeider ein leikeplassnorm i kommunedelplanen i samsvar med retningslinjene i Regionalplan for Jæren.
2. Fylkesutvalet fremjar motsegn til manglande bestemmelse om at nærare vist sentrumsområde skal områderegulerast før tiltak kan gjennomførast (jf. Plan og bygningslova § 11-9 og 8). Motsegna kan fråfallas ved at det blir lagt inn ein bestemmelse om plankrav i kommunedelplanen. Omfanget av området for planlegging bør markerast som omsynssone i plankartet, jf. Plan- og bygningslova § 11-8, bokstav d. Dette må gjerast for å konsentrera innsatsen i sentrum, belysa moglegheiter og sikra ein berekraftig sentrumsutvikling.
3. Fylkesutvalet fremjar motsegn til planbestemmelse 13 om bilparkeringsdekning for næringsverksemd. Denne kan ikkje koplast til kollektivtilbod. Det må fastsetjast eit maksimumstal mellom 2 – 2,5 pr. 100 m².

Kommentar:

Det er vedteke retningslinjer for møtestader (inkl. leikeplassar) i gjeldande kommuneplan i samsvar med Regionalplan Jæren. Rådmannen er samd med fylkeskommunen at desse også kan gjerast gjeldande for Klepp sentrum og innarbeidast i retningslinjene.

Motsegna som gjeld områderegulering er trekt etter anbefaling frå fylkesrådmannen. Brev om trekking av motsegna er vedlagt.

Det blir fremja motsegn mot planbestemmelse 13 om bilparkeringsdekning for næringsverksemd. Planforslaget inneheld parkeringsdekning avhengig av kollektivtilbod til ei kvar tid. Fylkeskommunen meiner det må setjast krav om maksimumstal for parkering for næringsverksemd mellom 2-2,5 plass pr. 100 m² BRA.

Rådmannen meiner planforslaget er basert på eit ønskje om å redusera privatbilismen, og at koplinga mot faktisk kollektivtilbod er ein del av dette. Rådmannen er difor spørjande til at fylkeskommunen som eigar av kollektivtransporten ikkje vil støtta ei slik kopling. Eit maksimumstal som skissert frå fylkesutvalet er likevel på eit nivå som er til å leva med. Rådmannen tilrår difor at motsegna blir teke til følgje.

Fylkeskommunen sin uttale inneheld også faglege råd om manglar på plankartet og korrekt bruk av kartsymbol. Dette er tekniske tilhøve som vil bli følgt opp i den grad det synest hensiktsmessig.

Fylkesmannen i Rogaland

har i brev datert 01.07.2015 sendt ei samla uttale frå Avinor, Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) og fylkesmannen. (Innspele frå Avinor og NVE ligg ved).

NVE gir fagleg råd om at kunnskap som er komen fram om mogleg flaumfare i samband med reguleringsplanen for Kleppe nord også blir nytta i sentrumsplanarbeidet.

Avinor gjer oppmerksom på at bruk av tårnkranar i anleggsperiodar er underlagt regelverk om rapportering og registrering av luftfartshinder, samt merking.

Fylkesmannen gjer fagleg råd om at delar av retningslinjene bør innarbeidast som bestemmelsar. Særleg gjeld dette krav til rekkefølge og samla plan for delområde.

Kommentar:

Ein vil sjå nærare på flaumsoner i Kleppeområde i eige arbeid og ønskjer å knyte NVE nærare til dette arbeidet.

Innspelet frå Avinor blir teke til orientering.

Statens vegvesen

Viser i brev datert 18.06.2015 til at Jærvegen, Solavegen og Stasjonsvegen er berebjelkane i vegsystemet i Kleppe. Det er viktig å etablere trygge kryssingspunkt av desse vegane for fotgjengarar og syklistar. Vegvesenet har fagleg råd om at sykkelveggar blir merka av på plankartet.

Det blir vist til at det er byggegrense på 50 meter frå vegmidte. Det er i reguleringssamanheng gjort unntak frå dette i Kleppe sentrum. Slike unntak må gjerast i reguleringssamanheng.

Innspelet inneheld også fleire råd og innspel til mindre endringar.

Kommentar:

Administrasjonen meiner og at det er føremålstenleg å leggja sykkelveggar inn på plankartet. Innspelet blir elles tatt til orientering og oppfølging.

Jernbaneverket

Viser i brev av 01.07.2015 til omlegging av busstrase og er positiv til dette. Siden matebusstilbodet ikkje er tilfredsstillande ser ein det som positivt at det blir lagt til rette for sykkel og gange.

Time kommune

Er i brev datert 01.07.2015 samd i at busstilbodet Bryne-Kleppe-Sandnes er lite tilfredsstillande. Time saknar breiare omtale av temaet "møtestader".

Kommentar:

Innspelet blir tatt til orientering.

Rogaland brann og redning IKS

er i brev datert 29.06.2015 opptekne av at tilkomstbehovet for brannvesenet mht. vegbreidde, svingradius osv. blir ivareteke i alt planarbeid.

Kommentar:

Innspelet blir teke til orientering.

Vurdering:

Innspele som er komne inn tyder på at høyringsinstansane langt på veg er samde i hovudgrepa i planforslaget.

I revidert planforslag er føreslåtte endringar lagt inn med raud skrift. Tabell som viste byggjehøgde er teke ut av planbestemmelsane og erstatta med ei setning om at byggjehøgde skal fastsetjast i reguleringsplan for kvart delområde. Setningen i bestemmelse nr. 14 om krav til regulering ved fortetting er teken ut, då det etter bestemmelse nr. 6 skal regulerast uansett før utbygging.

Sykkelvegar er lagt inn på plankartet.

Det er lagt til eit avsnitt om parkeringsstrategi etter innspel i møte i formannskapet.

Vedlegg:

Revidert planomtale med bestemmelsar og retningslinjer, datert 11.05.2017

Revidert plankart, datert 9.10.2015

Brev frå Rogaland fylkeskommune datert 27.04.2017

Innstilling:

Rådmannen foreslår at saka går til formannskapet og kommunestyret med slik tilråding:

I medhald av pbl § 11-15 vedtek kommunestyret kommunedelplan for Kleppe sentrum 2015-2025 med planomtale, bestemmelsar og retningslinjer datert 11.05.2017 og plankart datert 9.10.2015.

Rådmannen i Klepp 24.05.2017

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ingen signatur.