

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Peter Willmann
Arkivsaksnr.: 17/788 - 21

Arkiv: L12

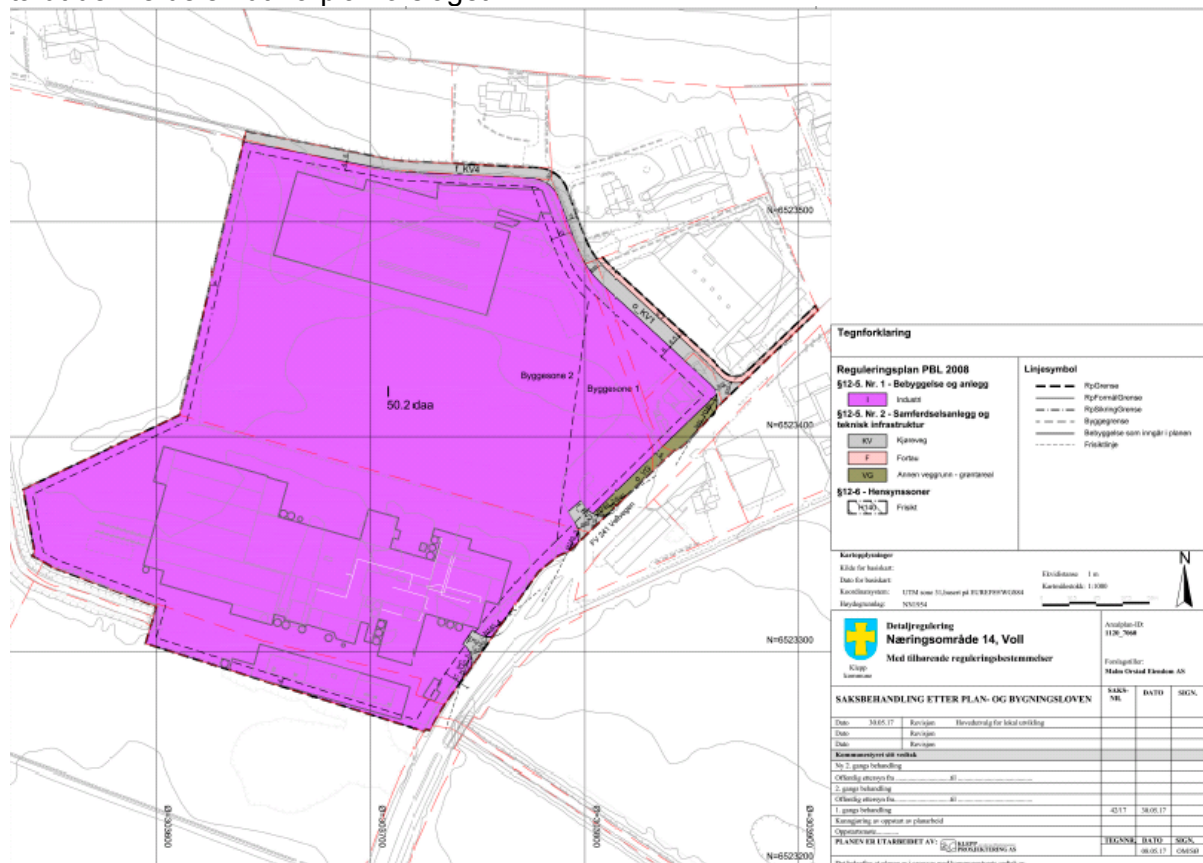
Planlagt behandling:

Hovudutval for lokal utvikling
Kommunestyret

SLUTTBEHANDLING - DETALJREGULERING FOR NÆRINGSOMRÅDE 14 - VOLL

Saka gjeld

Reguleringsplanen legg til rette for utviding av område N14 i kommuneplanen til industri. Til 1. gongs behandling i hovudutval for lokal utvikling var eit område nord for KV1 foreslått regulert til bustader. I samsvar med kommuneplanen vedtok hovudutval for lokal utvikling å ta ut denne delen ut frå planforslaget.



Illustrasjon: Plankartet viser kun industri, i samsvar med vedtak under 1. gongs behandling

Planprosess og medverknad

Tidlegare behandlingar

Hovudutval for lokal utvikling vedtok samrøystes i møte den 30.05.2017, sak 42/17

Hovudutval for lokal utvikling vedtek i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10 å leggja forslag til detaljreguleringsplan for Næringsområde 14, Voll, med tilhøyrande bestemmelsar og planomtale, alle datert 08.05.17, ut til offentlig ettersyn. Delfelt B (vist i forslaget) utgår av planområdet.

Utlekking til offentlig ettersyn

Plankartet blei endra i samsvar med vedtak om å ta ut «delfelt B», arealet til den eldste delen av Malm Orstad, aust for den nye gata o_KV1. Planbestemmelsane blei justerte ved å ta ut bestemmelsane for delfelt B som var lagt ut til bustadforemål. Planomtalen er også tilpassa den nye plansituasjonen utan bustadområde. Alle dokumenta fekk datering 08.05.2017, justert 30.05.2017.

Plandokumenta låg ute til offentlig ettersyn i tida 09.06.2017 til 04.08.2017. Offentleg ettersyn vart varsla i annonse i Jærbladet 09.06.2017 i brev til offentlege instansar, grunneigarar og naboar, datert 09.06.2017 og publisert på kommunen si nettside.

Innkomne merknader

Det kom inn 5 merknader til planforslaget.

Fylkesrådmannen i Rogaland, kulturavdelingen, i brev datert 30.05.2017:

Området som ble vurdert på befaring er allerede gruslagt og blir brukt som lagringsplass. Dette området ble ikke vurdert til å ha høyt potensial for nye funn av automatisk freda kulturminner. Vi kan dermed, ut fra våre arkiver og på bakgrunn av resultatet av den ovenfor nevnte befaringen, ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminner. På dette grunnlag har Rogaland Fylkeskommune, seksjon for kulturarv, ingen merknader til at tiltaket gjennomføres.

Kommentar: Planområdet er dermed frigitt og planen kan gå til sluttbehandling i kommunestyret.

Fylkesrådmannen, regionalplanavdelingen, i brev datert 21.06.2017:

Forslag til reguleringsplan legger til rette for videreutvikling av industriområdet på Voll i henhold til kommuneplanen. Områder som var tatt med i varsel om oppstart og senere i plan lagt frem for politisk behandling, er tatt ut. Planen er nå også i henhold til vår bemerkning i svar på oppstartvarselet.

Fylkesrådmannen mener planforslaget kan legges til grunn for videre utbygging i området.

Kommentar: Fylkesrådmannen meiner at planforslaget kan godkjennast av kommunestyret.

Statens vegvesen i brev datert 26.06.2017:

Vi har følgende krav til reguleringsplanen:

- *Det må reguleres inn annen veggrunn med bredde min. 3 m langs hele planområdet. Det må også reguleres inn annen veggrunn med bredde 0,5 m på innsiden av fortauet.*
- *Reguleringsbestemmelsene må gis en bestemmelse som sikrer at tekniske planer for tiltak på og langs fv. 241 skal sendes Statens vegvesen til gjennomsyn. Dette vil bl.a. omfatte fortau, kryss/avkjørslar og fjerning av parkeringsplasser.*
- *Reguleringsbestemmelsene må gis en bestemmelse som sikrer at etablerte parkeringsplasser langs fv. 241 fjernes i forbindelse med etablering av regulert fortau.*
- *Det må framkomme tydelig at direkteavkjørsel fra fv. 241 til eiendommen 47/40 skal stenges fysisk når kommunal veg o_KV1 etableres.*
- *Det må sikres friskt til fortau langs fv. 241 fra o_KV1.*
- *Bredden på fortauet langs fv. 241 bør målsettes.*

Kommentar: Alle krav er innarbeidd i revidert plankart og bestemmelsar slik at kommunestyret kan eigengodkjenne planen.

Fylkesmannen i Rogaland i merknad datert 05.07.17:

Utnyttingsgrad

«Føresegna under pkt. 5.1 i reguleringsforslaget er slik sett i tråd med Regionalplan. Fylkesmannen har likevel fagleg råd om at føresegnene til reguleringsplanen sett minimumskrav om ei arealutnytting som ligg i øvre sjikt av det nemnte intervallet i Regionalplan pkt. 5.4.3. Det er viktig med god utnytting av industriarealet for å gi den aktuelle verksemda gode utviklingsmoglegheiter innanfor det eksisterande reguleringsområdet og slik unngå ytterlegare press på nedbygging av det tilgrensa jordbruksarealet i framtida. Av den grunn bør kommunen også vurdere å sette krav om ei høgare utnytting enn det som regionalplan legg til grunn. Intensjonen bak regionalplanen sine føringar om utnytting av næringsområda er mellom anna at eit industriområde som det aktuelle skal tilretteleggast for næringar med låg arbeidsplass- og besøksintensitet. Etter vår vurdering treng ei relativt høg arealutnytting av det aktuelle området likevel ikkje komme i konflikt med denne intensjonen.»

Parkering

«Føresegna bør vise kva parkeringsnorma i kommuneplanen legg til grunn av minstekrav til parkering. Vi viser vidare til føresegnene til kommuneplanen sin arealdel der det i tilknytning til næringsområda på Voll står at areal til parkeringsføremaal skal avgrensast. Reguleringsplanen bør i lys av dette sette ei øvre grense for talet på parkeringsplassar, noko som også er særskild viktig med tanke på hushalding av det aktuelle næringsarealet, jf. vurderinga knytt til utnytting ovanfor.»

Støy

«Reguleringsføresegnene om støy forpliktar verksemdene i det aktuelle industriområde til føringane i T—1442 og minstekrava til ivaretaking av støyproblematikken er slik sett oppfylt. Vi saknar likevel meir utgreiing knytt til eventuell støy frå den eksisterande industriverksemda. Dette er eit særleg aktuelt tema i denne saka då det aktuelle industriområdet ligg tett opptil bustadområde.»

Kommentar: Rådmannen kan ikkje sjå fordelane ved å erstatte overordna planbestemmelsar for parkering eller støy med eigne reguleringsplanbestemmelsar. Gjennom regionalplanarbeid har det blitt innført maksimale parkeringsnormer og det går truleg mot strengare restriksjonar etter kvart. Då vil det vere lite føremålstenleg å konservere ein gitt parkeringsnorm i eigen planbestemmelse. Vi meiner at det er ein fordel at den til ein kvar tid gjeldande (kommuneplan-)bestemmelse kan leggast til grunn for framtidige tiltak. Vi kan heller ikkje sjå fordelene av å overstyre nasjonale retningslinjer for støy. Utslepp av industristøy, i motsetnad til vegtrafikkstøy, er nøye knytt opp til ulike tider i døgnet som tek godt vare på behovet for mindre støy på kveld og natt. Vi meiner det er uklokt å overstyre slike retningslinjer. Å auke minimumskrava for arealutnytting utover kommuneplankrava har etter vårt syn lite for seg. Ulike industriverksemdar vil alltid legge opp til ein trinnsvis ekspansjon. Det vil vere viktigare at kommunen aktivt bidra til ein god plassering av bygningane og arrondering av den enkelte tomta enn eit teoretisk krav om høgare tomteutnytting. Eit slik krav kan lett bli omgått ved å byggjemelde større volum enn det som blir realisert i første trinn. Kommunen har ingen verkemiddel til å krevje realisering av godkjente bygningar.

Olav Røysland i merknad datert 04.08.17:

«Den foreslåtte endringen er forholdsvis uproblematisk for personbiler/lette kjøretøy men den ser krevende ut for store kjøretøy. Slik veien er foreslått vil det ikke være mulig for store kjøretøy å møtes og passere hverandre. Industribygget gjør at det ikke er mulig å se om der kommer biler imot før en er kommet ganske langt inn på veien. Eneste passeringspunkt er da der som byggefeltet er planlagt KV1. Å la en trailer rygge mot ett byggefelt virker ikke særlig smart.

- Den foreslåtte løsningen kan være OK for personbiler syklistar og gående.

- Der må lages en løsning som sikrer god adkomst med store kjøretøy. Dvs det som er maks vogntog størrelse.

- Det må være ett rekkefølgekrav at dette er på plass før noe annet blir satt i gang .

- Jeg vil be om at der blir foretatt en befaring før saken blir behandlet i hovedutvalget.»

Kommentar: Rådmannen er samd i at det er uheldig at større køyretøy skal rygge på tilkomstvegen o_KV1. Det er likevel ikkje ofte at to vogntog vil møte på ein slik felles tilkomstveg ut til få bruk. Det er nå regulert inn ein møteplass med 6 m vegbreidde vest for 47/34. Det bør vere kurrant å eventuelt måtte rygge på ein 5 m brei rett strekning dei få gongane to lastebilar vil møtast på den aktuelle strekninga.

Utbyggingsavtale

I samsvar med Plan- og bygningsloven § 17-4 vil forslag til utbyggingsavtale bli lagt fram for kommunestyret for endeleg vedtak.

Omtale av planforslaget

Planforslaget er nærare utgreidd i saksframlegget til 1. gongs behandling i hovudutval for lokal utvikling i møte den 30.05.2017, sak 42/17 (vedlagt). Plantema som blei utgreidd til 1. gongs behandling blir ikkje gjenteke her. I saksbehandlinga til 2. gongs behandling skal vi berre vurdere innspel frå offentleg ettersyn og eventuelle endringar av planforslaget som følgje av merknadene. Planomtalen skal vere oppdatert slik at endringar i planen etter at den låg ute til offentleg ettersyn første gong er omtalt. Endringar på plankart, i bestemmelsane og i planomtalen er lista opp under.

Endringar i forkant av 2. gongs behandling

Endringar i plankart:

Endringar i samsvar med merknad frå Statens vegvesen.

Utviding av tilkomstveg f_KV4 vest for 47/34 til 6 m vegbreidde for å få til møteplass for lastebilar.

Endringar i bestemmelsane:

Endringar i samsvar med merknad frå Statens vegvesen.

Presisering i §3 rekkefølgekrav at heile fortau o_F1, både langs den nye offentlege køyrevegen og langs viste strekning langs fv 241 Vollvegen skal opparbeidast under eitt. Krav til utviding av f_KV4 til regulert breidde er teke inn i § 3 rekkefølgekrav.

Endringar i planomtalen:

Planomtalen er ikkje endra.

Vurdering av det endra planforslaget

Endringane med bakgrunn i merknad frå Statens vegvesen rører ikkje ved hovudgrepa i planen. Hovudutvalet vedtok under 1. gongs behandling å ta ut ein eventuell omdisponering av dei gamle produksjonslokala for Malm Orstad til bustadføremaal. Tanken var å bruke den nye offentlege tilkomstvegen som ei fysisk skilje mellom industri og framtidige bustader. Ei slik omdisponering frå industri til bustad må avklarast under ein revisjon av kommuneplanen. Den omtalte køyrevegen blir regulert i denne reguleringsplanen slik at dei fysiske forholda ligg til rette for ei slik omdisponering til bustad om den blir aktuell ein gong i framtida.

Etableringa av ein offentleg veg med fortau vil gje eit klart signal om at frakt av delar og utstyr over offentleg veg utan sikring i samsvar med regelverk som gjeld for transport på offentleg veg må opphøyra for ivareta tryggleiken for andre trafikantar. Rekkefølgekravet i § 3 sikrar effektivt at dette skal gjennomførast før det kan gis løyve til andre tiltak, derunder deling av industrieigedom.

Konsekvensar for kommunen

Ein utbyggingsavtale vil sikre at rekkefølgekravet om opparbeiding av offentlig køyreveg og fortau, derunder krava frå Statens vegvesen for tryggingstiltak i fv 241 Vollvegen, blir gjennomført.

Konklusjon

Rådmannen fremmer med dette detaljregulering for Næringsområde 14 - Voll til 2. gongs behandling.

Vedlegg:

- Plankart, datert 08.05.17, justert 07.08.2017.
- Planbestemmelsar, datert 08.05.17, justert 07.08.2017.
- Planbeskrivelse, datert 08.05.17, justert 30.05.17.
- ROS-analyse
- Kopi av 1. gongs behandling i hovudutval for lokal utvikling 30.05.2017, sak 43/17.

Innstilling:

Rådmannen foreslår at saka går til hovudutval for lokal utvikling og kommunestyret med slik tilråding:

Klepp kommunestyre vedtek i medhald av plan- og bygningslova §12-12, detaljregulering for Næringsområde 14 - Voll med tilhøyrande bestemmelsar, begge datert 08.05.2017, justert 07.08.2017 og planbeskrivelse datert 08.05.17, justert 30.05.2017.

Rådmannen i Klepp 10.08.2017

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ingen signatur.