

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Peter Willmann
Arkivsaksnr.: 16/1776 - 42

Arkiv: L12

Planlagt behandling:

Hovudutval for lokal utvikling
Kommunestyret

SLUTTBEHANDLING - OMRÅDEREGULERING FOR NYLAND - KLEPPE

Saka gjeld

Det skal utarbeidast reguleringsplan (områdeplan) for Nyland for å frigjere areal i Kleppe sentrum til sentrumsutvikling. Området er vist som LNF i gjeldande kommuneplan. Området ligg mellom Jærvegen og fv. 44, nord for Kleppe.

I avtalen om kjøp av arealet står det at seljar skal disponera dei areala av eigedommen som kommunen ikkje nyttar til utbyggingsføremål i 10 år etter at handelen er gjennomført. Intensjonen med dette er å sikra at areal som ikkje blir nytta til utbygging, fortsatt blir nytta til landbruksareal som i dag.

Hensikta med å regulera arealet er å hindra ei odellssak etter at kommunen har kjøpt arealet.



Planprosess og medverknad

Tidlegare behandlingar

Hovudutval for lokal utvikling vedtok samrøystes i møte den 02.05.2017, sak 32/17:

Hovudutval for lokal utvikling vedtek i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10 å leggja forslag til områderegulering for Nyland, med tilhøyrande bestemmelsar, planomtale og konsekvensutgreiing, alle datert 19.04.2017, ut til offentleg ettersyn.

Utlekking til offentleg ettersyn

Reguleringsplanen med bestemmelsar, planomtale og konsekvensutgreiing var lagt ut til offentleg ettersyn i tida 09.06 – 04.08 2017. Offentleg ettersyn vart varsla i annonse i Jærbladet 09.06.2017, i brev til offentlege instansar, grunneigarar og naboar, datert 08.06.2017 og publisert på kommunen si nettside.

Innkomne merknader

Det kom inn 5 merknader til planforslaget.

Fylkesrådmannen, Kulturavdelingen, i merknad datert 22.06.17:

Fylkesrådmannen kan ikkje sjå at planane vil kome i konflikt med automatisk freda kulturminne, og har på dette grunnlaget ingen merknader til planarbeidet.

Lyse elnett AS i merknad datert 05.7.2017:

Ingen merknader

Statens vegvesen i merknad datert 03.7.2017

Krav til fri sikt må rettes opp i henhold til krav og håndbok N1 00.

Det må legges inn annen veggrunn med bredde 0,5 m på innsiden av regulert g/s -veg.

Byggegrensen mot Grudevarden bru må justeres iht. krav.

Reguleringsbestemmelsene må justeres iht. ovennevnte krav.

Kommentar: Plankart og planbestemmelsar er justert i samsvar med krav frå Statens vegvesen.

Fylkesrådmannen i Rogaland i merknad datert 17.07.2017:

«Vi registrerer at utarbeidet plan ikke fullt ut har besvart utfordringen ved at landbruksjord omreguleres til byggeformål. Selv om hensikten er å kun gjennomføre de delene av planen som i første omgang er nødvendig for å lokalisere en bensin-/servicestasjon til erstatning for den som nå ligger i sentrum, vil formålet innebære et faktisk tap av verdifull landbruksjord.»

«Fylkesrådmannen mener at konsekvensutredningen er mangelfull, idet den kun behandler alternativ 0 og 1 (planen). Det er ikke gjennomført noen vurdering av lokalisering til en del av Kleppe som ikke er høyverdig landbruksjord eller som ligger inne som utbyggingsområde i gjeldende kommuneplan.

*Fylkesrådmannen har forståelse for at kommunen ønsker en annen plassering av bensinstasjonen og at den planlagte lokaliseringen kan være gunstig. Vi er allikevel fortsatt svært kritisk til at høyverdig landbruksjord blir nedbygd. Fylkesrådmannen vil derfor gi **faglig råd** om at kommunen foretar en ny vurdering av alternativ lokalisering av bensin- /servicestasjon, før forslag til fremlagte plan blir vedtatt.»*

Kommentar: Sjå under vurdering av det endra planforslaget.

Fylkesmannen i Rogaland skriv i merknad datert 18.07.17:

«Fylkesmannen har vurdert forslag til områdereguleringsplan for Nyland. Med bakgrunn i nasjonale jordvernomsyn, og for å få ei god samla vurdering av arealbruken kring

kommunesenteret, har vi fagleg råd om at det aktuelle området skal bli liggande som LNF-areal.

Dersom kommunen vel å gå vidare med reguleringa må seinare detaljregulering sikre krav om høg arealutnytting og god hushaldering av arealet.»

Fylkesmannen meiner at nedbygging av eit så stort jordbruksareal er i vesentleg konflikt med nasjonale jordvernsyn når det nasjonale jordvernmålet er å redusere årleg omdisponering av dyrka mark. Utbygging av så sentrale område i kommunen bør avklarast gjennom revisjon av kommuneplanen. Slik kan aktuelle utbyggingsområde og føremål bli vurderte opp mot kvarandre. LNF-areala på tettstadsida av langsiktig grense landbruk er arealressursar som skal vare i eit langt tidsperspektiv.

«Med bakgrunn i nasjonale føringar om redusert nedbygging av dyrka jord, og for å få ei god samla vurdering av arealbruken kring kommunesenteret, gjev Fylkesmannen fagleg råd om at det føreslåtte reguleringsområdet blir liggande som LNF-areal fram til avklaring på kommuneplannivå.»

Fylkesmannen skriv vidare at det må stillast krav om høg arealutnytting ved detaljplanlegginga og at det må sikrast etappevis utbygging av området som sikrar ei god hushaldering av arealet. Parkeringsareal i området må minimerast.

Kommentar: Sjå under vurdering av det endra planforslaget.

Omtale av planforslaget

Planforslaget er nærare utgreidd i saksframlegget til 1. gongs behandling i hovudutval for lokal utvikling i møte den 02.05.2017 sak 32/17 (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:

- Byggjegrænse mot Grudevarden bru samt frisikt i kryss med Jærvegen er justert i samsvar med krav frå Statens vegvesen
- Annan veggrunn, grøntareal er lagt på innsida av gang- og sykkelvegar

Endringar i bestemmelsane:

- Bestemmelsane er justert i samsvar med krav frå Statens vegvesen

Endringar i planomtalen og konsekvensutgreiinga:

- Planomtalen og konsekvensutgreiing er ikkje endra

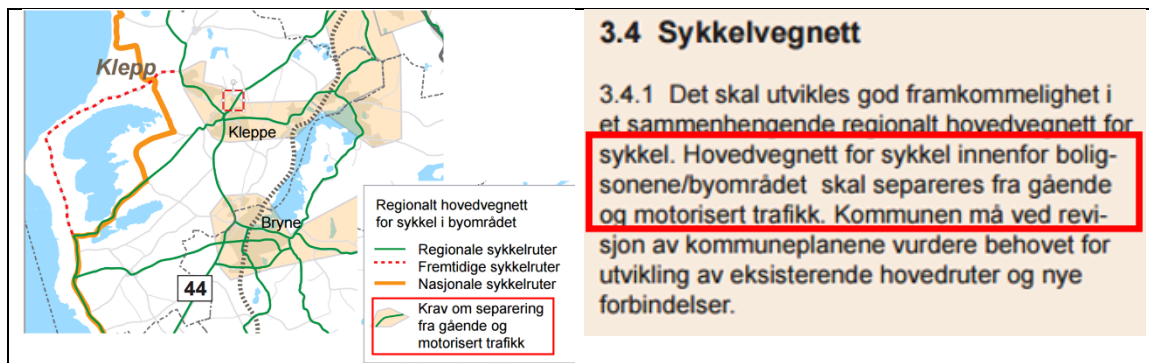
Vurdering av det endra planforslaget

Det er ikkje uventa at Fylkesmannen og Rogaland Fylkeskommune meiner det er uheldig med omdisponering av landbruksjord av god kvalitet. Rådmannen har og forståing for tanken om at kommunen må sikre god hushaldering av dei knappe arealreservane innafor langsiktig grense jordvern. Det er nettopp difor Klepp kommune har inngått avtale om kjøp av denne viktige eigedommen for å kunne ha full styring over ei best mogleg utnytting til gagn for samfunnet, både som grunneigar og som planmyndigheit.

Reguleringsplanen legg klare føringar for at jordlova §§9 og 12 gjeld fram til det blir gitt rammeløyve for byggjetiltak. Føremålet med reguleringa er, som tidlegare nemnt, å hindre ei odelssak etter at kommunen har kjøpt arealet.

Fylkesrådmannen meinte i merknad til oppstart av planarbeid at området måtte avklarast på kommuneplannivå før regulering av Nyland var aktuelt. Rådmannen meiner at ein områdeplan er rett planform for å få avklart viktige samfunns mål på eit detaljert nivå allereie nå.

Planen viser ein tosidig gang- og sykkelvegløysing langs Jærvegen. Hovudsykkelruta langs austsida er oppdimensjonert til 4 m breidde for å kunne skilje gåande og syklande med ein 2,5 m sykkelveg og 1,5 m fortaus-løysing, i samsvar med føringane i regionalplan 4.3.1-



Illustrasjon: Utklipp av regionalplan

Ved å vedta områdeplanen kan ein finne gode løysingar for både sentrumsutvikling og klimamål. Det bør vere eit klart mål å kunne flytte dagens vegserviceanlegg ut av sentrum.

Det er ei nasjonal målsetjing å redusere klimagassutslepp frå transportsektoren ved å gå over til el-drift. Dette føreset eit nett av hurtigløstasjonar tett på hovudvegnettet og ei plassering inn mot ff 44 vil vere hensiktsmessig. Å flytte bensinstasjonen, kombinert med målet om å leggje til rette for ei sentrumsutvikling med fokus på gange som den føretrekte transportforma, vil byggje opp under nasjonale klimamål.

Krav frå fylkesmannen om å ikkje vise konkrete føremål som «vegserviceanlegg», er til hinder for å avklare ei framtidretta plassering av vegserviceanlegget i denne reguleringsplanen allereie nå. Hovudmålet med reguleringa er at kommunen kan sikra seg denne viktige eigedomen utan å risikere ei odels sak.

Konsekvensar for kommunen

Kommunen har inngått avtale om kjøp av areal i planområdet. Ein vedteken reguleringsplan for området er ein føresetnad for at kommunen kan få konsesjon til å gjennomføre handelen.

Konklusjon

Med bakgrunn i desse momenta fremmer rådmannen områderegulering for Nyland, med tilhøyrande plankart og bestemmelsar, datert 19.04.2017, revidert 07.08.2017, samt planomtale datert 29.04.2017 og konsekvensutgreiing, datert 19.04.2017, til 2. gongs behandling.

Vedlegg:

- Plankart, datert 19.04.2017, justert 07.08.2017
- Bestemmelsar, datert 19.04.2017, justert 07.08.2017
- Planomtale med innkomne merknader til oppstart av planarbeid, datert 29.04.2017
- Konsekvensutgreiing med ROS-analyse, datert 19.04.2017
- Kopi av 1. gongs behandling i hovudutval for lokal utvikling 02.05.2017, sak 32/17.

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 områderegulering for Nyland, med tilhøyrande plankart og bestemmelsar, datert 19.04.2017, revidert 07.08.2017, samt planomtale datert 29.04.2017 og konsekvensutgreiing, datert 19.04.2017.

Rådmannen i Klepp 10.08.2017

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ingen signatur.