



### Utlegging til offentlig ettersyn

Reguleringsplanen med bestemmelsar og planbeskrivelse var lagt ut til offentlig ettersyn i tida 01.12.2017 til 22.01.2018. Offentleg ettersyn vart varsla i annonse i Jærbladet 01.12.2017 i brev til offentlege instansar, grunneigarar og naboar, datert 01.12.2017 og publisert på kommunen si nettside.

### Innkomne merknader

Det kom inn 4 merknader til planforslaget. Merknadane er lagt ved som eigne vedlegg.

Lyse skriv i brev datert 01.12.2017 at dei ikkje har merknader.

Fylkesmannen i Rogaland har i brev datert 10.01.2018 kome med merknader. Merknadane er innarbeidd i planforslaget. Forslagsstillar har i tillegg referert og kommentert desse merknadane s. 9 – 10 i planbeskrivelsen.

### Kommentar:

Forslagsstillar har grunngeve behovet for tal sykkelparkeringsplassar med bakgrunn i den utarbeida trafikkanalysen og ein sykkedel på ca. 10 %. Etter nærare vurdering og innspel frå både Fylkesmannen og fylkeskommunen, har kommunen kome til at talet må samsvara med dei overordna planane for å i større grad leggja til rette for dei syklende og kollektivreisande og samstundes ta med det faktum at det er ei forventa folketalsvekst i området. Difor er talet endra frå 1 til 3 sykkelparkeringsplassar per 100 m<sup>2</sup> BRA, i tråd med kommuneplanen.

Statens vegvesen har i brev datert 22.01.2018 kome med merknader. Merknadane er teke til etterretning og planforslaget er justert i henhald til desse. Forslagsstillar har i tillegg referert og kommentert desse merknadane s. 10 – 11 i planbeskrivelsen.

### Kommentar:

Kommunen har ingen ytterlege kommentarar til dette. Forslaga er innarbeida i planen.

Rogland Fylkeskommune fekk utsatt uttalefrist og har kome med merknader i brev datert 13.02.2018. Merknadane er innarbeidd i planforslaget. Forslagsstillar har i tillegg referert og kommentert desse merknadane s. 11 – 12 i planbeskrivelsen.

### Kommentar:

Handelsanalysen er ikkje blitt revidert slik fylkeskommunen ber om, sidan det ikkje er eit offentlig, vedtatt dokument. Kommunen vil i samband med revisjon av kommuneplanen sjå på handelsbehov og kapasitet i området på nytt, og eventuelt gjera endringar. Handelsanalysen som er brukt som grunnlag for planforslaget har vurdert ein raskare utbygging og ei større handelsutvikling enn det som er anbefalt frå fylkeskommunen. Fylkeskommunen har kome fram til at den utarbeida handelsanalysen legg til grunn ein geografisk fordeling av vekst som ikkje er i tråd med øvrige planar. Fylkeskommunen har rekna at det i kommuneplanperioden vil vere grunnlag for ca. 7100 m<sup>2</sup> forretningsareal i Øksnevadporten, noko kommunen ser seg einige i å kunna leggja til grunn for utviklinga innanfor planområdet. Dette er no innarbeidd i planen slik at forretningsarealet blir redusert til 7000 m<sup>2</sup> i tråd med overordna planar.

### Utbyggingsavtale

I samsvar med Plan- og bygningsloven § 17-4 vil forslag til ein eventuell 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 21.11.2017, sak 97/17 (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:

- Frisiktsoner mellom g/s-vegane o\_SV1 og o\_GS2 er teikna inn.
- Eksisterande leskur er innarbeidd i planen.
- Planlagt torg er utvida mot sør for å forlengje gatetun/gågata f\_GT1 vidare sørover.
- Byggegrense langs intern tilkomstveg innanfor K/I-2 er teikna inn.

### Endringar i bestemmelsane:

- § 2.3 og § 2.5 er endra med bakgrunn i eit utvida gatetun mot sør. Den sørlege delen av gatetunet skal opparbeidast før bruksløyve innanfor FK\_2 kan bli gitt.
- § 3.3 er retta opp slik Statens vegvesen føreslo. Det skal ikkje vera uklart kva som er gjeldande regelverk for støy (T-1442).
- § 3.4 er endra frå krav om 1 til 3 sykkelparkeringsplassar for kvar 100 m<sup>2</sup> BRA.
- § 4.1 har auka minimum utnytting innanfor K/I-2 frå minimum 50 % til minimum 60 %.
- § 4.1 er endra i tråd med overordna planer. Maksimalt forretningsareal som kan byggjast innanfor planområdet er redusert frå 10.000 m<sup>2</sup> BRA til 7.000 m<sup>2</sup> BRA.
- § 4.2 stiller krav om 4 meter grøn rabatt langs intern tilkomstveg.
- § 5.0 har innarbeida ein ny bestemmelse om at tekniske planar for tiltak på og langs fylkesvegnettet skal sendast Statens vegvesen for gjennomsyn.
- § 5.5 har presisert at trafokiosk ikkje kan etablerast utanfor byggegrensa mot fv. 505. Det er også presisert at det vert gjeve løyve til intern tilkomstveg og mellombels parkering på arealet som ligg utanfor byggegrensa mot fv. 505.

### Endringar i planbeskrivelsen:

- Planomtalen har fått to nye punkt, pkt. 2.2 og 2.3 (innkomne merknader i høyringsperioden og endringar etter høyringsperioden). I tillegg er nokon tal i planbeskrivelsen justert for å samsvara med endringane i bestemmelsane som er gjort etter merknadane frå Fylkesmannen i Rogaland, Statens vegvesen og Rogaland fylkeskommune.

## **Vurdering av det endra planforslaget**

Innspela frå offentlege instansar er tekne til etterretning og har ført til justeringar av planforslaget, som nemnt ovanfor.

## **Konsekvensar for kommunen**

Det er ingen kjende konsekvensar for kommunen.

## **Konklusjon**

Rådmannen fremmer med dette detaljregulering for Kverneland næringspark - sentrumsformål datert 07.11.2017, justert 20.02.2018 med tilhøyrande bestemmelsar, datert 07.11.2017, justert 26.02.2018 og planbeskrivelse, datert 02.11.2017, justert 22.02.2018 til 2. gongs behandling.

## **Vedlegg:**

- Plankart, datert 07.11.2017, justert 20.02.2018
- Bestemmelsar, datert 07.11.2017, justert 26.02.2018
- Planbeskrivelse, datert 02.11.2017, justert 22.02.2018
- Illustrasjonar, datert 27.09.2017, justert 15.02.2018

- ROS-analyse, datert 06.09.2017
- Handelsanalyse, datert 11.09.2017
- Støyrappport, datert 05.09.2017
- Trafikkanalyse, datert 12.05.2017
- Uttale frå Rogaland Fylkeskommune
- Uttale frå Statens vegvesen
- Fråsegn frå Fylkesmannen i Rogaland
- Uttale frå Lyse Elnett AS
- Kopi av 1. gongs behandling i hovudutval for lokal utvikling 21.11.2017, sak 97/17.

### **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 Kverneland næringspark - sentrumsformål datert 07.11.2017, justert 20.02.2018 med tilhøyrande bestemmelsar, datert 07.11.2017, justert 26.02.2018 og planbeskrivelse, datert 02.11.2017, justert 22.02.2018.

Rådmannen i Klepp 02.03.2018

*Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ingen signatur.*