

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Rannfrid Stubhaug Braut
Arkivsaksnr.: 14/1913 - 26

Arkiv: L13

Planlagt behandling:
Hovudutval for lokal utvikling
Kommunestyret

SLUTTBEHANDLING - PLANID 3510 - REGULERINGSPLAN (DETALJ) - ORSTAD FELT B1

Saka gjeld

Planforslaget legg til rette for bustader i form av rekkehus og leilegheiter i 4- og 6-mannsbustader med tilhøyrande parkering, private, felles og offentlege uteareal.



Figur 1 - Plankart reguleringsplan Orstad felt B1, sist justert 30.04.2018

Planprosess og medverknad

Tidlegare behandlingar

Hovudutval for lokal utvikling vedtok samrøystes i møte den 20.06.2017, sak 52/17:

Einstemmig VEDTAK:

Hovudutval for lokal utvikling vedtek i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10 å leggja forslag til detaljregulering for Orstad felt B1, med tilhøyrande bestemmelsar og planbeskrivelse, alle datert 15.5.2017, ut til offentleg ettersyn.

Utlekking til offentleg ettersyn

Reguleringsplanen med bestemmelsar og planomtale var lagt ut til offentleg ettersyn i tida 03.07.17 til 28.08.17. Offentleg ettersyn vart varsla i annonse i Jærbladet 03.07.17, i brev til offentlege instansar, grunneigarar og naboar, datert 29.06.17 og publisert på kommunen si nettside.

Innkomne merknader

Det kom inn 5 merknader til planforslaget. Merknadene er refererte i eige vedlegg.

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 20.06.2017, sak 52/17 (vedlagt). Plantema som blei utgreidd til 1. gongs behandling blir ikkje gjenteke her. I saksbehandlinga til 2. gongs behandling skal vi berre vurderer 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:

- Trase for kanalen er lagt i kurve/justert.
- Omsynssone flaumfare er teke ut for område for bebyggelse og anlegg nord for kanalen.
- Fire leilegheitsbygg med fire bueiningar i kvar er endra til to leilegheitsbygg med åtte bueiningar i kvar.
- Endring av nummerering, no BK1 – BK6, før BK1 – BK7
- Gangforbindelse i forlenging av o_KV mot vest er teken ut.
- Del av gang- og sykkelveg i vest er endra til køyreveg for bustader vest for planområdet.

Følgjande endringar er gjort i samsvar med merknad og e-post frå Statens vegvesen:

- Byggegrense mot fv. 505 er endra frå 20 m til 25 m.
- Innbøying av støyskjerm i sørvest er justert.
- Frisikt mellom g/s-veg langs fv. 505 og o_GS2, tidlegare 0_GS1, er lagt inn i planen.
- Planforslaget viser no støyskjerm i minsteavstand frå vegmidte fv. 505 på 15 m og er ikkje i strid med annan veggrunn.
- Arealet mellom støyskjermen og byggegrensa har reguleringsføre mål Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse har fått bestemmelsesområde med eige punkt i bestemmelsane.

Endringar i bestemmelsane:

- § 4.09 Tekniske planer for tiltak som angår fylkesvegen skal sendast til Statens vegvesen for gjennomsyn.
- Bestemmelsar er justert i samsvar med endringar i plankart.
- Bestemmelse om topp golv kote 27,8

- Det er teke inn ein ny paragraf, § 9, om at «I område regulert til bestemmelsesområde skal det ikke byggjes bolig, garasje/carport eller nyttas til privat ute-oppholdsareal og parkering. Område kan brukes til fellesområde for beboere i planområde.»
- Det er teke inn eit tillegg i § 5.05 om at tilkomst til leikeplassen f_L1 skal få ein mest mogleg trafikksikker tilkomst og at leikeplassen skal sikrast med gjerde rundt.

Endringar i planbeskrivelsen:

- Planbeskrivelsen er justert for endringar i planforslaget.

Vurdering av det endra planforslaget

Merknader frå Statens vegvesen

Statens vegvesen hadde motsegn til fire forhold i planforslaget. Kommunen hadde e-postkontakt med Statens vegvesen i etterkant av høyringa og plankart og bestemmelsar er no i samsvar med føringar frå Statens vegvesen og sikrar plass til mogleg utviding av gang- og sykkelveg langs fv. 505, fastsetjing av byggegrense, frisikt soner og støyskjerm. Bestemmelse om at tekniske planar for tiltak på og langs fv. 505 skal sendast til Statens vegvesen for gjennomsyn er teke inn.

Leik

Frå Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland fylkeskommune kom det merknader om plassering av område for leik tett opp til veg og parkering. Det er utfordrande å få til ei god plassering av leik som også tilfredsstillar ønskje om ei sentral plassering, særleg for leilegheitene som ikkje har eigen hage. Det er fleire gode alternativ til leik som er sikra mot biltrafikk i nærområdet. I bestemmelsane § 5.05 er det er teke inn eit tillegg om at tilkomst til leikeplassen f_L1 skal få ein mest mogleg trafikksikker tilkomst og at leikeplassen skal sikrast med gjerde rundt. Administrasjonen meiner at ut frå låge trafikktal i området og ein oversikteleg og god tilkomst kan leikeplassen ligga sentralt i planområdet.

Endring av kanalen

Klepp kommune engasjerte konsulent for å analysere og simulerte 20- og 200-årsflaumhendingar for alle tettstader i kommunen. Analysen for kanalen som går gjennom planområdet viste at trygg flaumkote for busetnaden i område B1 måtte aukast til kote 27,8. Når det er større vassmengder som skal gjennom planområdet må og plasseringa og utforminga av kanaltraséen tilpassast den nye kunnskapen om flaum. Kanalen er flytta noko på for å sikra eksisterande leidningar mot erosjon. Kanalen er og trekt frå grensa mot naboeigedomar for å hindra undergraving av annan manns grunn. Plasseringa av leikeområde o_L2 og brua over til kvartalsleikeplassen o_KL4 er tilpassa den nye traséen for kanalen.

Omsynssone/hensynssone

I planforslaget som låg ute til offentleg ettersyn var det lagt inn ei flaumsone både på grønstrukturen og på byggjeområdet. Flaumsonen på byggjeområdet er nå erstatta av ein trygg kote 27,8. Samtidig er det avgjerande at grønstrukturen der kanalen ligg blir sikra mot oppfylling som vil redusere tversnittet som er naudsynt for å få store vassmengder gjennom område.

Ei tidlegare eiga omsynssone for grønstruktur som hadde føremål for å sikra mot slik oppfylling og er no slått saman med flaumsona som dekker heile grønstrukturen i planområdet.

Konsekvens av plan og utbyggingsavtale

Utbyggingsavtalar sikrar at veg- og leidningsanlegg blir utført slik at det har ein slik standard at kommunen kan overta og vedlikehalda desse. I utbyggingsavtalen skal det og sikrast rett standard for arbeid i og langs kanalen slik at den får rett kapasitet.

Konklusjon

Rådmannen fremmer med dette Orstad Felt B1 med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse, alle datert 15.05.17, justert 30.04.18 til 2. gongs behandling.

Vedlegg:

- Plankart, datert 15.05.17 justert 30.04.18
- Bestemmelser, datert 15.05.17, justert 30.04.18
- Planbeskrivelse, datert 15.05.17, justert 30.04.18
- ROS-analyse
- Illustrasjonsplan
- Støyrapport
- Innkomne merknader til offentlig ettersyn
- Kopi av 1. gongs behandling i hovudutval for lokal utvikling 52/17, sak 20.06.17.

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, reguleringsplan for Orstad Felt B1 med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse, alle datert 15.05.17, justert 30.04.18.

Rådmannen i Klepp 16.05.2018

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ingen signatur.