

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Peter Willmann
Arkivsaksnr.: 17/1864 - 36

Arkiv: L13

Planlagt behandling:

Hovudutval for lokal utvikling
Kommunestyret

SLUTTBEHANDLING DETALJREGULERING FOR INDUSTRIOMRÅDE TINE SA, KLEPP STASJON

Saka gjeld

Tine SA skal utvide kjøle- og frysekapasitet på anlegget. Gjeldande plan legg ikkje til rette for naudsynt byggjehøgde for å få til rasjonell drift.



Figur 1: Revidert plankart etter at eit område mot Stasjonsvegen er teke ut med bakgrunn i motsegn frå Fylkesutvalet i Rogaland.

Planprosess og medverknad

Tidlegare behandlingar

Hovudutval for lokal utvikling vedtok samrøystes i møte den 12.06.2018, sak 48/18.

Hovudutval for lokal utvikling vedtek i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10 å leggja forslag til detaljregulering for industriområde for Tine SA, Klepp stasjon, med tilhøyrande bestemmelsar og planbeskrivelse, alle datert 24.05.2018, ut til offentleg ettersyn.

Utlekking til offentleg ettersyn

Reguleringsplanen med bestemmelsar og planomtale var lagt ut til offentleg ettersyn i tida 29.06. til 29.08.2018. Offentleg ettersyn vart varsla i annonse i Jærbladet 29.06.2018, i brev til offentlege instansar, grunneigarar og naboar, datert 27.06.2018 og publisert på kommunen si nettside.

Innkomne merknader

Det kom inn 9 merknader til planforslaget.

Lyse elnett, BaneNOR, Rogaland brann og redning IKS har ingen merknader til det konkrete planforslaget.

Fylkesutvalet i Rogaland vedtok i møte den 25.september 2018 i sak 168/18 følgjande motsegn mot planforslaget:

- 1. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til planforslaget inntil det aktuelle arealet langs Stasjonsvegen er tatt ut av planen, eventuelt markert med sentrumsformål, slik kommuneplanen legger opp til.*
- 2. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til planforslaget inntil dette er omarbeidet og blir mer tydelig på materialbruk, hvor og hvor mye/høyt det skal kunne bygges. Hensynet til landskap, solforhold og siktlinjer for omkringliggende bebyggelse og omgivelser må stå sentralt i denne vurderingen.*

Fylkesrådmannen sitt saksframlegg til Fylkesutvalet ligg ved saka.

Fylkesmannen i Rogaland kjem med fagleg råd om å ta arealet langs Stasjonsvegen (gnr. 14, bnr.292) ut av planen. Grunngevinga går på dei same momenta som Fylkesrådmannen trekk fram. Merknaden frå Fylkesmannen i Rogaland ligg ved saka.

Statens vegvesen har innspel til utforming av gang- sykkelveg langs fv 261, Stasjonsvegen. Sidan rådmannen, med bakgrunn i motsegn frå Fylkesutvalet, går inn for ta areala som grenser mot Stasjonsvegen ut av planen, er merknaden frå Statens vegvesen ikkje lenger relevant for denne detaljreguleringa.

Berit Fuglestad i Sørbakken 12 "tykker at det blir for høgt for naboane".

Bjørn Arvid Sinnes, gjenbuar til Tine SA i Sørbakken 11, stiller spørsmål ved støyrapporten. Merknaden og svar frå støykonsulentfirma Sinus AS er vedlagt saka.

Justin Knoop/Sigrid Sofie Kvasshheim, Solhøy/Rosenkrantz vellag og Stasjonen Vellag skriv I felles merknad (vedlagt) m.a. følgjande:

Vi noterer at vår hovedkommentar, og kommentarene fra flere andre instanser, har blitt oversett. Foreslått reguleringsplan er fullstendig i strid med:

- Kommunens erklærte mål og visjon for 'Barna vår framtid'
- Arealdelen av kommuneplanen som stipulerer at dette området skal brukes til sentrumsformål.
- Eksisterende reguleringsplan for området i forhold til høyde og bruk.
- Fylkets krav om fortetting i nærheten av kollektivtransport.

Dei meiner at planen ikkje bør godkjennast før «helheten er på plass».

Rådmannen viser til merknaden samt innspel frå Knoop/Kvasshheim og vellag til varsel om oppstart av planarbeidet. Merknaden ligg ved saka og blir kommentert under «Vurdering av planforslaget» lenger bak i saksframlegget.

Omtale av planforslaget

Planforslaget er nærare utgreidd i saksframlegget til 1. gongs behandling i hovudutval for lokal utvikling i møte den 12.06.2018, sak 48/18 (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. Klepp kommune har oppdatert planomtalen 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:

- Ny planavgrensing mot vest: Arealet mot Stasjonsvegen er tatt ut av planområdet
- Endring av påskrift: Maksimal byggjehøgde for planområdet til 8 m gesims med unntak av byggjesone for kjøle- og fryselager (kote 46 – som før). Redusert gesimshøgde for terminalområde mot Industrivegen kote 33,5 i bestemmelsesområde 1 og området mot Solhøy kote 35, bestemmelsesområde 2.

Endringar i planbestemmelsane:

- § 4.4 Parkeringskrav for sykkel er etter tilråding frå Fylkesrådmannen auka frå 0,5 til 1 sykkelparkeringsplass pr. tilsett.
- Reduksjon av største byggjehøgde over gjennomsnittleg planert terreng for delfelt K11 til 8 m (før 13-14 m) gesimshøgde, inntil kote 37 og 9 m mønehøgde, inntil kote + 38. Dette er ei vidareføring av høgdebestemmelsen i plan 4130 frå 1991.

Endringar i planbeskrivelsen:

- Planomtalen er justert med bakgrunn i endringar i planavgrensing og byggjehøgder. Sidan maksimal tillaten byggehøgde, med unntak for kjøle- og fryselageret, er i samsvar med bestemmelsane i plan- og bygningslova når ikkje noko anna er bestemt i planen, meiner rådmannen at det ikkje er nødvendig med detaljerte utgreiingar/illustrasjonar vedrørande estetikk, sol og skugge.

Vurdering av det endra planforslaget

Fylkesutvalet kom med motsegn til planforslaget. Rådmannen har gått gjennom Fylkesrådmannen sitt saksframlegg til Fylkesutvalet og meiner at motsegna er grunnigitt med bakgrunn i ein grundig analyse av plansituasjonen.

Rådmannen legg merke til at fylkeskommunen, Tine SA og Klepp kommune har ei felles forståing behovet for utviding av kjøle- og frysekapasitet på Tine SA sitt anlegg og Fylkesrådmannen skriv følgjande i saksframlegget til Fylkesutvalet:

«Av rådmannens innstilling i saken, fremgår at Tine Meierier SA først og fremst har behov for å bygge på eksisterende kjøle- og fryselager med en ekstra etasje. Det er opplyst at dette vil utgjøre et arealbehov på ca 5000m². Fylkesrådmannen er positiv til en utvidelse av denne størrelsen.»

Rådmannen legg merke til at fylkeskommunen er positiv til det primære målet med planarbeidet, å leggje til rette for ei mogleg utviding av kjøle- og fryselageret med 6 m i høgda. Når no gnr. 14, bnr.292 er teke ut av planområdet og byggjehøgda er redusert til 8/9 m slik det var regulert i 1991 er det teke omsyn til merknaden frå Knoop/Kvassheim og Solhøy/Rosenkrantz vellag og Stasjonen Vellag.

Fylkesrådmannen skriv vidare:

«TINE Sentrallager har rundt 110 ansatte og er en viktig hjørnestensbedrift for Klepp kommune. Fylkesrådmannen har forståelse for at Tine SA har behov for å rasjonalisere driften og utvide sin virksomhet. Fylkesrådmannen mener imidlertid at planforslaget slik det foreligger nå, er for omfattende og ikke tilstrekkelig avklart når det gjelder konsekvensene av den foreslåtte arealbruken, samt planområdets funksjon i forhold til videre sentrumsutvikling på Klepp Stasjon.»

Rådmannen i Klepp beskrev i saksframlegget til 1. gongs behandling klart i frå om at konsekvensane av dei foreslåtte «nye» bygningsvoluma, som kom i tillegg til utviding av kjøle- og fryselageret med 6 m auka byggjehøgde, ikkje var tilstrekkeleg avklart.

Industri/kontor blir vidareført i den nye detaljreguleringa

Fylkesrådmannen har i saksframlegget sitt konsentrert seg om å sikre at areala mot Stasjonsvegen (gnr. 14, bnr.292) kan bli del av ein framtidig sentrumsutvikling på Klepp stasjon. Utover dette har ikkje Fylkesrådmannen merknader til vidareføring av tidlegare regulering til industri. For Tine SA og kommunen er det avgjerande at reguleringsføremålet er i samsvar med den faktiske bruken av areala. Elles må Tine SA søke om dispensasjon frå kommuneplanen kvar gong dei vil gjennomføre søknadspåttige tiltak på eigedomen, også når det gjeld t.d. støyskjermingstiltak frå kjøleanlegget.

Motsegn frå Fylkesutvalet krev at areal på 14/292 må ut av planavgrensinga

Fylkesrådmannen fekk derimot Fylkesutvalet si støtte til motsegn for omdisponering av areala på tidlegare Hoff SA sin eigedom gnr 14, bnr. 292 mot Stasjonsvegen.

Fylkesrådmannens mener likevel at det ubebygde arealet på tomt 14/292 – og arealene mot Stasjonsvegen, bør tas ut av planen eller fortsatt være markert som kontor /forretning, i samsvar med sentrumsformålet i gjeldende kommuneplan.»



Figur 2: Kart som viser ny avgrensning av industriområdet for areala mot Stasjonsvegen. Dette området skal framleis vere regulert til kontor/forretning som i reguleringsplan 4130 frå 1991.

Fylkesutvalet fremja i punkt 1 i vedtaket 25. september motsegn mot detaljreguleringa dersom ikkje det aktuelle arealet mot Stasjonsvegen blir teke ut av planområdet. Konsekvensen av dette er at regulering til forretning/kontor i plan 4130 frå 1991 held fram. Reguleringsføremålet «forretning/kontor» er i samsvar med kommuneplanføremålet «sentrumsformål». Å vidareføre gjeldande regulering og kommuneplan (sentrumsføremål) var sentralt i merknad frå nabo Knoop/Kvassheim under oppstart av planarbeid og i høyringsuttale i lag med vellaga.

Rådmannen har justert planavgrensinga og teke ut dette området. Grunnlaget for motsegn i punkt 1 er dermed løyst.

Rådmannen vel å vidareføre gjeldande regulering for Tine SA med moderate bygningshøgder

Fylkesutvalet vedtok i punkt 2 motsegn om klare kvalitetskrav til utforming av planområdet:

2. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til planforslaget inntil dette er omarbeidet og blir mer tydelig på materialbruk, hvor og hvor mye/høyt det skal kunne bygges. Hensynet til landskap, solforhold og siktlinjer for omkringliggende bebyggelse og omgivelser må stå sentralt i denne vurderingen.

Rådmannen supplerte innsendte volumskissene for ny bebyggelse med fotografi for å danne eit godt grunnlag slik at høyringsinstansane kunne vurdere det innsendte planforslaget. Rådmannen meinte allereie då at det, fram til 2. gongs behandling, vil krevje ei omarbeiding for å konkretisere og avgrense konsekvensane av dei nye viste bygningsvoluma.

Med bakgrunn i motsegna frå Fylkesutvalet har rådmannen kome til at ei vidareføring av planbestemmelsane når det gjeld høgde og grad av utnytting vil vere den beste og mest føreseielege løysinga for alle paratar.

§ 12

Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og skal, der annet ikke er vist på planen, ikke overstige 2 etasjer og 8 m gesimshøyde eller 9 m mønehøyde.

§ 13

Høyeste tillatte utnyttelsesgrad er 1,0.

Figur: Utklipp av planbestemmelsane for industri i plan 4130 frå 1991.

Den nye detaljreguleringa viser i tillegg to bestemmelsesområde, med redusert høgde langs Industrivegen og for eit mogleg tilbygg mot nordvest. Kjøle- og fryselageret ligg med god avstand til busetnaden slik at ei gesimshøgde for lageret inntil kote 46 må kunne akseptast. Tine SA sine bygningar ligg på eit lågare nivå enn bustadene på Solhøy i vest. Ei vidareføring av tidlegare regulering vil dermed vere ei akseptabel løysing for naboane på Solhøy.

Fylkesrådmannen stilte som vilkår for å trekkje motsegnet at planbestemmelse 4.3 «Utforming av bygninger og anlegg og andre faste elementer» blir ytterlegare presisert med tanke på oppdeling av fasadar og bygningsvolum. Det var og krav om å sikre ein samanhengande sone for beplanting langs Industrivegen mot jernbanen (mot aust) for å bidra til ein god avslutning av industriområdet. Krava er innarbeidd i plandokumenta som ligg ved planen.

Industristøy var hovudtema for dei frammøtte på informasjonsmøtet

Støyrapporten viser at støynivå frå kjøleanlegg og terminaldrift i sum ligg over grenseverdiane for «natt» - perioden mellom kl 23 og kl 06. Rapporten viser at dersom utbygging blir som foreslått i planforslaget vil dette betre situasjonen for naboane. Uansett må det skjermingstiltak til for å få støyukslepp frå tørr- kjølarane og kompressor under tillate nivå. Det er stilt rekkefølgekrav til å gjennomføre omtalte skjermingstiltak som vilkår for å kunne gjennomføre utbyggingstiltak.

Ein reguleringsplan kan gjennom rekkefølgekrav stille krav til gjennomføring av støytiltak samtidig med utbygging i området. Dette er sikra i planforslaget.

Konsekvensar for kommunen

Planforslaget endrar ikkje offentlege (trafikk-)areal. Planen sikrar at nye bygg blir etablert høgt nok slik at dei ikkje blir utsett for eventuell flaum i område. Planen har difor avgjenså konsekvensar for kommunen.

Konklusjon

Høyringa har vist at planforslaget var for lite gjennomarbeidd. All den tid det dreg ut med avklaringar om dobbeltsporet har Fylkesutvalet ikkje kunne akseptere ei omdisponering av areala mot Stasjonsvegen frå mogleg sentrumsareal til industriføremål.

Rådmannen meiner at det likevel er behov for å vedta den endra detaljreguleringa. Ei avklaring av at Tine SA sitt anlegg er regulert til industri/kontor er avgjerande for å sikre framtidige investeringar i anlegg og arbeidsplassar.

Rådmannen fremmer med dette detaljreguleringa for industriområde for Tine SA, Klepp stasjon med tilhøyrande bestemmelsar og planbeskrivelse, alle datert 24.05.2018, justert 05.10.2018, til 2. gongs behandling.

Vedlegg:

- Plankart, datert 14.05.2018, justert 05.10.2018
- Planbestemmelsar, datert 24.05.2018, justert 05.10.2018.

- Planbeskrivelse, datert 24.05.2018, justert 05.10.2018
- Sinus støyrapport datert 24.05.2018
- Kopi av 1. gongs behandling i hovudutval for lokal utvikling 12.06.2018, sak 48/18.
- Fylkesrådmannen sitt saksframlegg til Fylkesutvalet i Rogaland i møte den 25.september 2018 i sak 168/18
- Merknad frå Fylkesmannen i Rogaland
- Felles merknad Justin Knoop/Sigrid Sofie Kvasheim, Solhøy/Rosenkrantz Vellag og Stasjonen Vellag
- Merknad frå Bjørn Arvid Sinnes og svar/kommentar frå Sinus AS

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 industriområde for Tine SA, Klepp stasjon med tilhøyrande bestemmelsar og planbeskrivelse, alle datert 24.05.2018, justert 05.10.2018.

Rådmannen i Klepp 10.10.2018

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ingen signatur.