

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Rannfrid Stubhaug Braut
Arkivsaksnr.: 17/2165 - 21

Arkiv: L13

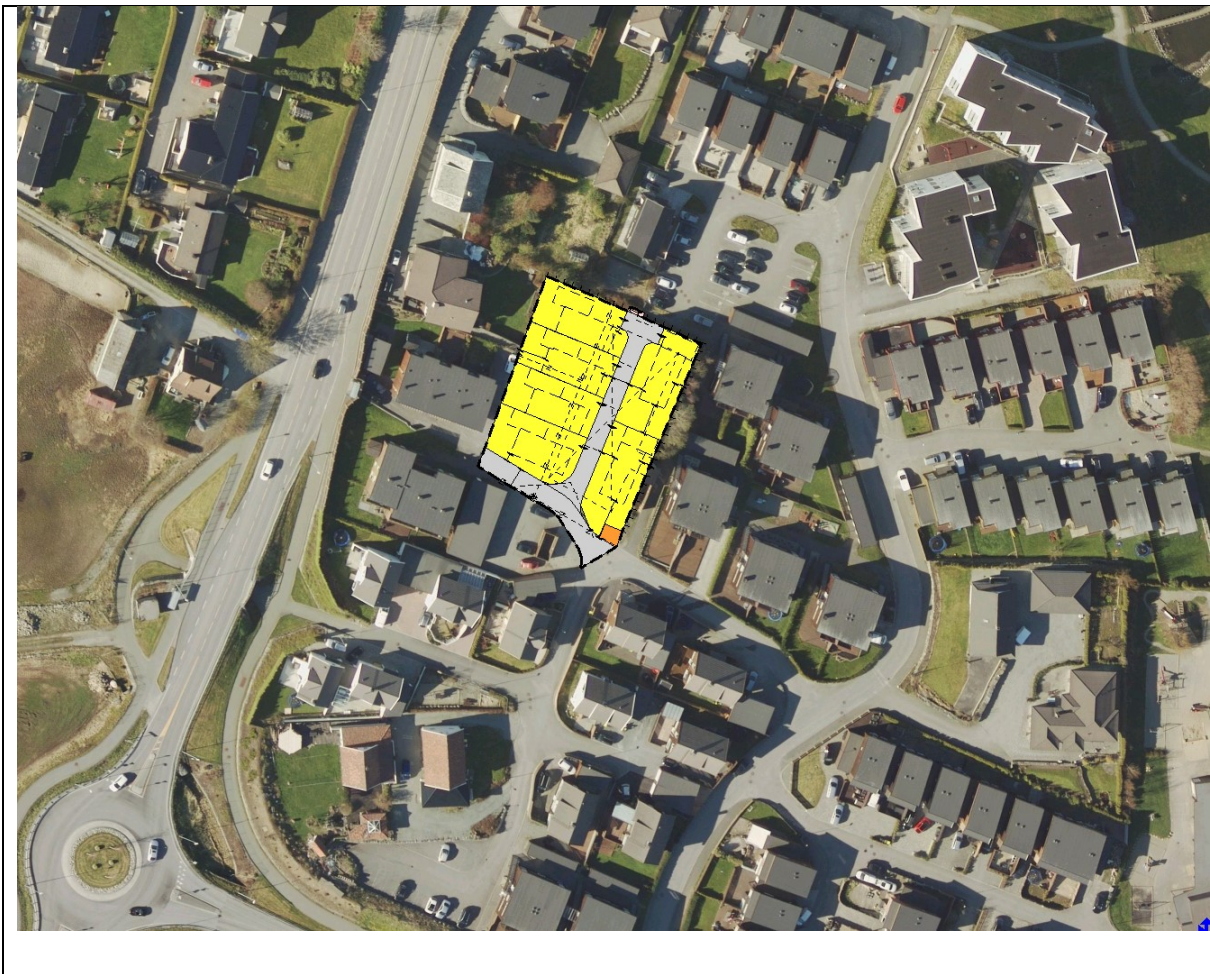
Planlagt behandling:

Hovudutval for lokal utvikling
Kommunestyret

SLUTTBEHANDLING DETALJREGULERING FOR KORNVEGEN 56, KLEPPE, PLANID 1840

Saka gjeld

Saka gjeld utvikling av tidlegare industribedrift Trekløver A/S sin eigedom på til saman 1,7 daa til konsentrert småhusbusetnad. Tomtespesialisten A/S har sendt inn privat planforslag for 6 bueiningar. Reguleringsplan for Kleppestemmen, vedtatt i 2005, set krav om eigen detaljregulering for Trekløver sin eigedom. Minst mogleg innsyn mellom bustader er viktig for best mogleg bukvalitet i tette buområde. Rådmannen la under 1. gongs behandling fram alternative bestemmelsar med krav om skjermingstiltak mot innsyn over felles tilkomstveg. Rådmannen sitt forslag til planbestemmelsane blei samrøystes lagt til grunn for offentleg ettersyn.



Figur 1. Plankart

Planprosess og medverknad

Tidlegare behandlingar

Hovudutval for lokal utvikling vedtok samrøystes i møte den 28.08.2018, sak 58/18:

Hovudutval for lokal utvikling vedtek i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10 å leggja forslag til detaljregulering for Kornvegen 56, Kleppe, med plankart datert 21.06.2018, planbestemmelse Alternativ 2, utarbeidd av planavdelinga, Klepp kommune datert 10.08.2018 og planomtale, datert 05.07.2018, ut til offentlig ettersyn.

Utlegging til offentlig ettersyn

Reguleringsplanen med bestemmelsar og planomtale var lagt ut til offentlig ettersyn i tida 07.09. til 22.10.2018. Offentleg ettersyn vart varsla i annonse i Jærbladet 07.09.2018, i brev til offentlege instansar, grunneigarar og naboar, datert 07.09.2018 og publisert på kommunen si nettside.

Innkommne merknader

Det kom inn 4 merknader til planforslaget. **Lyse Elnett** har ingen konkrete merknader til planforslaget. Dei tre andre merknadane er oppsummert og kommentert her. Fullstendige merknader ligg vedlagt i eige dokument.

Fylkesrådmannen skriv i merknad datert 23.10.2018:

Fylkesrådmannen anbefaler at det blir innarbeidd føringar i planen som sikrar at eksisterande sandleikeplass i nord blir oppgradert, samt at barn i alle aldersgrupper blir sikra trygg og trafikksikker tilgang til grøntområdet i aust. Fylkesrådmannen støttar også at kommunen innarbeider nye bestemmelsar i planen som vil bidra til å styrke bukvaliteten og skjerme framtidige bebuarar mot innsyn.

Kommentar:

Rådmannen har tidlegare avklara at oppgradering av eksisterande sandleikeplass ikkje skal inn i rekkefølgekrava. Rådmannen meiner at tilgang til grøntområdet i aust er tilfredstillande. Rådmannen merkar seg også at fylkesrådmannen er opptatt av bukvalitet og skjerming mot innsyn.

Fylkesmannen i Rogaland skriv i merknad datert 22.10.2018:

Fylkesmannen har fagleg råd om at sandleikeplassen inngår i planområdet og at det blir stilt krav til ei utviding og opprusting av arealet. Vidare har fylkesmannen fagleg råd om at det blir lagt inn eit rekkefølgekrav om tilrettelagt og trygg tilkomst til grøntområde i aust, spesielt av omsyn til dei minste brukarane.

Kommentar:

Sjå kommentar til merknad frå fylkesrådmannen.

Grunngeigar og forslagstillar, Tomtespesialisten, skriv i merknad datert 22.10.2018:

Forslagstilar har halde seg til krav om 8 m mellom bygga i plan- og bygningslova og ser ikkje behov for å utarbeide særreglar for avstand for utsyn/innsyn. Forslagstilar krev at §§ 2.7, 2.8 og del av 2.9 i bestemmelsane blir fjerna.

Kommentar:

Merknaden frå Tomtespesialisten blir drøfta lenger bak i saksframlegget.

Utbyggingsavtale

I samsvar med Plan- og bygningsloven § 17-4 vil det bli gjennomført forhandlingar om utbyggingsavtale for planområdet. Forslag til utbyggingsavtale vil 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 28.08.2018, sak 58/18 (vedlagt). I saksbehandlinga til 2. gongs behandling skal vi berre vurdere innspel frå offentleg ettersyn og eventuelle endringar av planforslaget som følgje av merknadene. Endringar på plankart, i bestemmelsane og i planomtalen er lista opp under.

Endringar av planforslag i forkant av 2. gongs behandling

Endringar i plankart:

Ingen endring i plankart.

Endringar i planbestemmelsane:

- § 2.7: Presisering at skjermingstiltak mot innsyn mellom rom i 1. etasje over felles veg skal etableres på B1.

Endringar i planomtalen:

Ingen endring i planomtalen.

Vurdering av det endra planforslaget

Forslagstillar ønska eit småhuskonsept med einestader og eigen parkering på tomtene. Kommunen har lytta til tiltakshavar og akseptert eit konsept som fører til at det bare er 9,2 m mellom hovudfasadene.

Å sikre god bukvalitet står sentralt i reguleringsplanarbeid. Når tomtene er små og krav til arealutnytting er høg må kommunen allereie under reguleringsarbeid sjå til at det er nok avstand, eller som i dette tilfelle, at det er lagt inn presise krav om tiltak som skal kompensere for manglande avstand slik at det er best mogleg skjerming mot innsyn.

Kommunen skal under byggesaksbehandling sjå til at bygningen har «*tilfredsstillende dagslysforhold, utsyn og skjerming mot innsyn*» (sitat Veiledning til Teknisk forskrift TEK 17 § 8-10). I slike tronge bustadområde er det ikkje rom for flytting av bustader på tomtene etter at reguleringsplanen er vedtatt. Omsyn til tilfredsstillande dagslysforhold, utsyn og skjerming mot innsyn krev heilt andre vurderingar av avstand mellom bygningar enn det å tilfredstille krav for å hindre sprenging av brann som er sett til 8 m som minstekrav.

Rådmannen registrerer at forslagstillar og grunneigar, Tomtespesialisten A/S, meiner at kommunen ikkje skal legge seg opp i avstandskrav utover det generelle 8-meter kravet mellom fasadar i plan- og bygningslova. Rådmannen held fast på tidlegare vurdering om at plassering av bygning på små tomter endeleg må avklarast under detaljregulering. Rådmannen meiner at det og er i grunneigar sin interesse at kommunen så tidleg som mogleg vedtek forutsigbare rammer for utbygging. Å utsetje vurderingar med heimel i TEK 17 § 8-10 til den konkrete byggjesaka og at kommunen først på dette tidspunktet fastsett relevant avstand mellom bygningar vil vere vanskeleg å foreine med kommunen si rolle som forutsigbar tilretteleggjar for byggenæringa i regionen.

Rådmannen kan ikkje sjå at administrasjonen har lagt seg opp i korkje fasadeutforming eller konstruksjon av bustadene reguleringsplanen skal leggje til rette for. Foreslagsstillar har sendt inn detaljerte planar og fasadar for å illustrere forslaget til detaljregulering. Desse er ikkje gjenstand for behandling her.

Kommunen skal vurdere bukvaliteten som framstår som sikra i reguleringsplandokumenta gjennom byggegrenser, planbestemmelsar m.m. Det er med bakgrunn i ein analyse av konsekvensane av 9,2 meter avstand mellom bygningar vist i reguleringsplanen at rådmannen har utarbeidd nye bestemmelsar som skal bidra til å kompensere for kort avstand mellom bygningar. Dei vedlagte byggeteikningane blei bare brukt for å verifisere at kommunen sine krav til skjermingstiltak kan gjennomførast innanfor rimelege rammer. Rådmannen valte å illustrere konsekvensar av dei nye planbestemmelsane på bakgrunn av dei innsendte byggeteikningane for å gje relevant bakgrunnsinformasjon til dei folkevalte. Det var aldri rådmannen sin intensjon å legge seg opp i arkitekten sitt arbeidsområde.

Rådmannen ser at ordlyden om krav til skjerming på 1. etasjeplan slik den blei fremja under 1. gongs behandling kan skape problem for biloppstilling for dei to bustadane på B2 slik den er vist i illustrasjonsplanen. Rådmannen har i saksdokument til 1. gongs behandling (vedlagt) i figur 4 vist eit «filter» for å redusere innsyn på vestsida av atkomstvegen, dvs på B1 med dei fire einebustadene i kjede. Rådmannen kan difor akseptere at B2 blir friteke for krav om å etablere skjermingstiltak på austsida av tilkomstvegen. Rådmannen har med ei omarbeiding av bestemmelse i § 2.7 avklart at plassering av skjermingstiltaket skal skje på område B1.

Med denne presiseringa anbefaler Rådmannen å vedta planen slik den nå ligg føre.

Konsekvensar for kommunen

Det vil bli utarbeidd utbyggingsavtale.

Konklusjon

Rådmannen fremjar med dette detaljregulering for Kornvegen, Kleppe, til 2. gongs behandling.

Vedlegg:

- Plankart, datert 21.06.2018
- Planbestemmelsar alternativ 2, datert 10.08, justert 05.11.2018
- Planbeskrivelse, datert 05.07.2018
- Merknader etter offentlig ettersyn
- Planteikning einebustad i rekke felt B1 (tomt 1, 2, 3 og 4)
- Planteikning einebustad felt B2 (tomt 5 og 6)
- Illustrasjonsplan
- Sol-/skyggeforhold Kornvegen
- Utskrift møtebok frå hovudutval for lokal utvikling 28.08.2018, sak 58/18.

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 Kornvegen 56, Kleppe, med plankart datert 21.06.2018, planbestemmelser alternativ 2, datert 10.08.2018, justert 05.11.2018 og planomtale, datert 05.07.2018.

Rådmannen i Klepp 08.11.2018

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ingen signatur.