



Planbestemmelsar for

Områderegulering for kommunehus, kyrkje og aktivitetspark, Kleppe

PlanID 1850

Saksnummer 18/1454

Datert 19.12.2018

Revidert

1. Føremål med planen

Føremålet med planen er å leggje til rette for etablering av kommunehus og kyrkje, og avklare grønstrukturen med aktivitetspark. Plassering av ein sentral busshaldeplass, gang samband mot Jærhagen og flaumvassleidning i Jærvegen er også tema for planarbeidet

2. Fellesbestemmelsar for heile planområdet

2.1 Overvatn

Ved søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse skal det gjerast greie for korleis overvatn skal handterast på tomta. Dette skal behandlast av kommunalteknisk avdeling i Klepp kommune.

Det skal sikrast tilstrekkeleg areal for overvasshandtering. Det skal gjerast greie for korleis overvatn frå planområdet skal filtrerast/fordrøyast før utslepp til kommunalt overvassanlegg eller resipient. Dette gjeld alt overvatn, både takvatn, overflatevatn og drenevatn. Ved dimensjonering av fordrøyingsanlegg skal det dimensjonierast i samsvar med kommunal standard for 20 års flaum, og IVF-nedbørskurver 44730 Sandnes - Rovik. Det skal takast omsyn til auka nedbørsmengder i framtida, kor det skal leggjast til +20% intensitet på IVF-kurver ved dimensjonering.

For å sikre lokal fordrøying skal bruk av faste dekke i private hagar og felles grøntareal avgrensast til kun å omfatte innkøyring/tilkomst. Terrassar skal byggjast på drenerande underlag som terrassar av tre eller med drenerande hellebelegg.

Arealbruksendringar skal ikkje medføre auka belastning på eksisterande overvasssystem.

2.2 Overvatn og flaum

Ved søknad om rammetillatelse /ett-trinnstillatelse skal det gjerast greie for flaumveger for 200 års flaum. Det skal takast omsyn til auka nedbørsmengder i framtida, kor det skal leggjast til +20% intensitet på IVF-kurver ved dimensjonering.

2.3 Vatn og avløp

Før det kan søkjast om igangsettingstillatelse /tillatelse til tiltak, skal det søkast om godkjenning av sanitærabonnement til kommunalteknisk avdeling i Klepp kommune. Vass- og avløpsnett skal etablerast i samsvar med kommunalteknisk norm for vass- og avløpsleidningar.

2.4 Forureina grunn

Før det kan setjast i verk tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det vere gjennomført nødvendige grunnundersøkingar. Dersom miljøtekniske undersøkingar påviser behov for tiltaksplan skal det ligge føre godkjent tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften kap. 2.

2.5 Avfalls- og overskotsmateriale

Før det kan bli gitt løyve til tiltak, kan kommunen stille krav om å dokumentere korleis massar blir handtert og kor dei blir deponert.

2.5A – Partikkelavrenning til Kvernbekken – del av Figgjo-vassdraget

Ved søknad om rammetillatelse /ett-trinnstillatelse skal det gjerast greie for korleis partikkelavrenning til vassdrag skal hindrast under anleggsarbeid og etter ferdigstilling. Det skal takast omsyn til auka nedbørsmengder, særleg styrtregn kan inntreffa under anleggsperioden. Eventuelle fangdammar/sedimenteringsbasseng må vere tilstrekkeleg dimensjonerte.

2.6 Tekniske planar

Tekniske planer i alle fasar, teknisk plan for uteareal (utomhusplan), teknisk plan for veg, gatebelysning, vatn, avløp og overvasshandtering og renovasjonsteknisk plan skal godkjennast av Klepp kommune.

2.6.1 Teknisk plan for uteareal (utomhusplan)

Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggjast ved ein teknisk plan for uteareal (utomhusplan) med ulike relevante snitt i målestokk 1:200 som skal vise følgande:

- Høgder på eksisterande og planlagt terreng, terrengbearbeiding
- Plassering av bygg og tomtegrenser
- Felles tilkomstveg med avkøyring/opparbeidd tilkomst til kvar tomt
- Målsett parkeringsareal på kvar tomt
- Gatebelysning, også for felles-/privat veg. Det må dokumenterast tilstrekkeleg lysnivå i gata samtidig som private uteareal skal vere skjerma mot sjenerande lys/blending.
- Skjeringar, fyllingar, murar og gjerder
- Areal avsett til overvasshandtering
- Flomvegar
- Område med fast dekke/belegg og område eigna til infiltrasjon
- Detaljar for utforming/avgrensing av avfallshandtering
- Fallreningar på overflatevatn, for infiltrasjon, fordrøyning og flaumvegar. Fallreningane skal vise at overvatn ikkje renn av på overflata til naboeigedomar eller offentleg veggrunn men blir handtert på eiga tomt via gardsromsluk, infiltrasjon og eller fordrøyingsanlegg
- Forhold til nabobebyggelse

2.6.2 Teknisk plan for veg, gatebelysning, vatn, avløp og overvasshandtering

Planen skal inkludere offentlege og felles vegar, utandørs belysning, tekniske installasjonar og avfallshandtering.

2.6.3 Renovasjonsteknisk plan

Renovasjonsteknisk plan skal utarbeidast etter gjeldande normer for Klepp kommune.

2.7 Støyskjerming

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold skal støygrenser gitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, leggjast til grunn. Støyrapport og støyskjerming i tråd med T-1442/2012 skal vere gjennomført før bruksløyve kan gis. Det skal leggjast til rette for «stille soner» i nordre del av aktivitetsparken

2.8 Støy, tilkomst og skilting i anleggsperioden

Det skal sikrast tilfredsstillende støyforhold under anleggsperioden, jf. T-1442. Det skal etablerast tilkomstveg for anleggstrafikk. Under anleggsperioden skal det setjast opp tydeleg skilting slik at det går fram kor varelevering skal skje, og at området er eit anleggsområde.

2.9 Støy

Alle bustader og uteopphaldsareal innanfor planområdet skal ha tilfredsstillende støyforhold før innflytting. Støytiltak skal sikre innandørs støynivå i samsvar med byggeforskriftene, og uteopphaldsareal jf. T1442. Støyskjerming skal utførast i samsvar med støyrapport.

2.10 Kulturminne

Dersom det under bygge- og gravearbeid skulle framkome automatisk freda kulturminne må arbeidet straks stoppast og Rogaland fylkeskommune, som kulturmyndighet, må varslast. jf. Kulturminneloven § 8.2.

2.11 Utforming av bygningar og anlegg og andre faste element

Ny bebyggelse og uterom skal ha ein utforming av høg arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områda, leggjast vekt på miljø- og ressursvenlege løysingar. For alle tiltak i planområdet skal det leggjast vekt på å få ei god landskapstilpassing. Utforming av gjerde, forstøtningsmurar, skilt, lamper, lysmaster m.m. skal samordnast.

2.12 Universell utforming

Universell utforming skal vere et berande kvalitetsprinsipp for uterom og bygningar som skal vere tilpassa bevegelses-, orienterings- og miljøhemma.

2.13 Tekniske planar

Tekniske planar for tiltak som berører fylkesvegen (på eller langs) skal sendast til Statens vegvesen for gjennomsyn.

3 Krav om detaljregulering

3.1 Krav om detaljregulering

Område BOP, BS1, BS2, BBB, BS3 og BS4 skal detaljregulerast før det kan gjennomførast tiltak etter Pbl. § 20-1.

3.1.1 BOP ein skal detaljregulerast til kommunehus og kyrkje.

3.1.2 BS1 og **BS2** er i kommuneplanen avsett til sentrumsføremål og skal utviklast med tanke på komplettere allereie eksisterande sentrumsfunksjonar til ein mest mogleg komplett sentrum for heile kommunen.

3.1.3 BBB skal transformerast frå eksisterande forretningsgard til bustadføremål Eksisterande innkøyring til parkeringsanlegg i underetasjen av forretningsbygget på 1/83 skal brukast som køyretilkomst for heile område BBB. Anna direkte avkøyring frå Jærvegen og anna avkøyring enn vist med avkøyringspil på plankart tillates ikkje. Detaljreguleringa skal sikre parkering for sykklar og bilar samt tilstrekkeleg felles opphaldsareal etter regionale og kommunale normer. Syklar skal parkerast lett tilgjengeleg på bakkeplan.

3.1.4 BS3 og **BS4** skal detaljregulerast saman med område 8b i kommunedelplan for Kleppe sentrum. BS3 – 1/1006 – Idrettsvegen 1a-1c er i hovudsak ferdig utbygd og manglar tilgang til felles uteopphaldsareal for vidare utvikling. BS4 er naturleg del av 1/712 – Braut planteskole. Sentrumsplanen frå 2017 stiller krav om at område 8B, m.a. 1/172 skal detaljregulerast under eitt.

4. Bestemmelsar til arealformål

4.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Felt o_BNA – Nærmiljøanlegg

Det kan etablerast flate for fleirbruk med fast dekke.

Det kan etablerast takkonstruksjon. Maksimal utstrekning er avgrensa av byggjegrænse mot fylkesveg eller formålsgrænse. Maksimalt konstruksjonshøgde er 10 m over planert terreng.

Takkonstruksjonen kan heilt eller delvis lukkast med faste eller mobile element for skjærme mot vegtrafikkstøy, sjenerande vind og/eller for å kontrollere temperatur/gjere det lunare.

Bygningar og konstruksjonar for funksjonar som støtter opp om nærmiljøanlegget kan førast opp separat eller integrerast i takkonstruksjonen. Dette kan m.a. vere driftsbygningar for isflate (kjøleanlegg, isbarnemaskin), bygningar til utleige og vedlikehald av utstyr (skøyteutleige m.m.), servering (pølsebod, isbod m.m.), varmestove, leskur, gapahuk eller liknande. Bygningane kan vere permanente eller mobile.

Maksimal storleik for kvar bygning er inntil 50 m² BYA. Maksimal konstruksjonshøgde 4 m.

Det skal leggjast til rette for fleksibel bruk. Det skal lagast plan for flytting av ulike element for aktivitet og lek som m.a. skal avklare logistikk for inn- og utkøyring, sesong-lagring og behov for infrastruktur (køyresterke dekker, fundamentering m.m.)

Etablering av nærmiljøanlegg utløyser krav til minimum 50 sykkelparkeringsplassar i stativ/anlegg som er godt tilrettelagt for å låse sykkelen fast. Sykkelparkering skal etablerast i felt o_BNA eller i nær tilknytning på o_GP2 eller o_GP3.

Felt BF1 og BF2 – forretningsbygg i ein etasje

Fellesbestemmelsar:

Grad av utnytting: inntil 500 m² BYA.

Forretningsbygg skal vere på ein etasje. Mesanin til lager kan tillastast.

Takform: Flatt tak.

Gesims for flatt tak skal vere maks. 4,0 m over kote for ferdig golv.

Gesims for flatt tak som gir auka romhøgde – avgrensa med bestemmelsesområde 1 vist på plankart, skal vere maks. 6,0 m over kote ferdig golv.

Kote for ferdig golv skal ikkje avvike vesentleg frå nivå på eksisterande parkeringsplass f_SPP1. Kommunen fastsett høgdeplassering.

Estetikk

Fasadane skal ha ein «grøn» profil. I dette ligg bruk av fasadeelement som legg til rette for etablering av vegetasjon som espalier, bruk av plantekasser for etablering av planter på vegg m.m. Slik vegetasjon skal skjøttast og erstattast dersom den går ut. Det skal etablerast anlegg for vatning for å sikre god vekst.

Veggen mellom høg del (gesimshøgd 6 m) og låg del (gesimshøgd 4 m) skal i stor grad utførast i glas for å gje eit «lett» uttrykk. Eventuell solskjerming må integrerast i designet på ein god måte og avklarast under byggjesaksbehandling.

Parkering:

Oppføring av forretningsbygg utløyser krav om minimum 20 sykkelparkeringsplassar i anlegg/stativ ved inngangsparti til forretningane. Stativa skal vere utforma slik at det er lett å låse fast sykkelen. Det er ikkje krav om fleire parkeringsplassar for bilar pga. kort avstand til framtidig kollektivhaldeplass.

Når det ikkje er bruk for o_SKV4 som eigen utkøyring for 1/1338 kan det byggast over køyrevegen, o_SKV4.

BF2

Eksisterande bygningar på 1/1338 – bustadhus BYA ca 125 m² og dobbelgarasje BYA ca 50 m² kan haldast vedlike. Det kan i tillegg tillast eit tilbygg inntil vestfasaden på bustadhuset på inntil 20 m² BYA i form av vinterhage, isolert hagestove eller liknande. Tilbygget skal vere i ein etasje. Maks mønehøgd/øvre gesims inntil 3,8 m over nivå for golvnivå for eksisterande hovudetasje. Maks. gesimshøgd inntil 2,8 m over nivå for golvnivå for eksisterande hovudetasje.

Felt BKS – Konsentrert småhusbusetnad på 1/186 Bøkevegen 2

Eigedomen er ferdig utbygd med konsentrert bustad med 6 brukseiningar og samla registert bruksareal på om lag 652 m² BRA for dei 6 brukseiningane. Bygget ligg på det næraste bare 2 m frå grensa mot rådhuset i sør. Ytterlege nærbygging kan ikkje påreknast.

Maks tillaten utnytting: 670 m² BRA

Takform: Valmtak.

Maks tillaten mønehøgd kote 46.5. (møne for eksisterande tak – om lag kote 46,2)

Maks. tillaten gesimshøgd kote 42,5. (gesims for eksisterande tak – mellom kote 42,15 og 42,30)

Felt BG1 –carport/garasjeanlegg for 5 bilar for konsentrert småhusbusetnad på 1/186 Bøkevegen 2

Grad av utnytting. Ytre avgrensing er vist med byggegrensing på plan. Maks areal om lag 85 m² BYA.

Takform: Flatt tak.

Maks. gesimshøgd 2,8, over overkant golv for garasjen/carporten.

Kommunen fast sett kotehøgd for overkant golv.

Felt BG2 – nytt carport/garasjeanlegg for 2 bilar for konsentrert småhusbusetnad på 1/186 Bøkevegen 2

Bøkevegen 2

Grad av utnytting. Ytre avgrensing er vist med byggegrense på plan. Maks areal om lag 42 m² BYA.

Takform: Flatt tak.

Maks. gesimshøgde 2,8, over overkant golv for garasjen/carporten.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Køyreveg

f_SKV 3 er felles trafikkareal for 1/2169 og 1/2170.

f_SKV 4 er utkøyring for 1/1338. Det må sikrast vegrett for 1/1338 vidare heilt fram til offentleg veg **o_SKV1**.

4.2.2 Fortau

Der fortau følg langs egen sykkelveg skal fortauet avgrensast frå sykkelvegen slik det vist i Statens vegvesen si handbok N 100.

4.2.3 Annan veggrunn – grøntareal

Rabattane med breidde over 2 m skal opparbeidast slik at det kan plantast store gatetre.

Sist oppdaterte «Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland» skal leggjast til grunn.

4.2.4 Parkering

f_SPP1 er parkering for forretning og kontor og er felles for 1/2169, og 1/2170.

4.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Fellesbestemmelsar for grønstruktur felt **o_GP1 – o_GP7**

Området skal utviklast til aktivitetspark. Det skal lagast ein samla plan for område.

Fellesbestemmelsane i § 2.1 – 2.12 gjeld fullt ut for anleggstiltak i området. Dette inkluderer handtering av støy. Det skal leggjast til rette for «stillesoner» i **o_GP1**.

Sist oppdaterte «Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland» skal leggjast til grunn.

4.3.2. Felt **o_GP1 – o_GP3 aktivitetspark**

Det kan førast opp bygningar og konstruksjonar for funksjonar som støtter opp om aktivitetsparken. Dette kan m.a. vere driftsbygningar for isflate (kjøleanlegg, isbarnemaskin), bygningar til utleige og vedlikehald av utstyr (skøyteutleige m.m.), servering (pølsebod, isbod m.m.), varmestove, leskur, gapahuk eller liknande. Bygningane kan vere permanente eller mobile.

Maksimal storleik for kvar bygning er inntil 50 m² BYA. Maksimal konstruksjonshøgde 4 m.

Det kan etablerast installasjonar og anlegg for aktivitet og lek. Maksimal konstruksjonshøgde er avgrensa til 8 m.

Det skal takast særleg omsyn til etablering av ope vassspegl langs den diagonale gangvegen. Regulert føremål for vatn **o_V1** viser bare eit prinsipp, ikkje endeleg avgrensing. Det skal leggjast

opp til kontinuerleg utskifting av vatn ved å leggje til rette for at vatn frå bekkar lagt i røyr gjennom Kleppe skal kunne koplast på anlegget.

Det skal leggjast vekt på universell utforming. Universell utforming skal ikkje avgrensast til tilrettelegging for nedsett rørsle. Redusert hørsel og nedsett orientering skal takast særleg omsyn til, også for å redusere risiko forulukker.

Området er utsett for vind og trekk. Det skal dokumenterast at utforminga av parkanlegget legg til rette for lune område uansett vindretning.

4.3.3 Felt o_GP6

Det skal leggjast til rette for «stillesoner» i **o_GP6**.

Det er vist ei byggjegrænse mot tilgrensande bustadeigedomar nord **for felt o_GP6**. Plassering av bygg og konstruksjonar (jf 4.3.1) skal tilpassast nabolaget i nord. Av omsyn til nabolaget er maksimal konstruksjonshøgde redusert frå 4 m til 3 m i ein sone 4 m frå grensa i nord.

Eksisterande eldre trekk i austre del av **o_GP6** skal skjøttast og takast vare på. Skjøtsel skal ikkje redusere leveområde for grå punktlav – sjå og bestemmelse for omsynsområde H560_1.

4.3.4 Fellesbestemmelser for grønnstruktur felt o_G1 – G10

Sist oppdaterte «Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland» skal leggjast til grunn.

4.3.5 felt o_G7 og o_G10 – grønnstruktur langs Kvernbecken

Langs Kvernbecken skal grønnstrukturen utviklast til eit naturnært kantvegetasjonsbelte. Vegetasjonen skal haldast ved like gjennom skjøtsel.

4.6 Bruk og vern vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

4.6.1 Fellesbestemmelser for o_V1 – o_V10

Vassdrag skal etablerast som opne renner. Profilen for vassdraget skal utformast slik at den inviterer til bruk og leik på ein trygg måte. Vassdraget skal sikrast slik at ingen kan kome ut i vatnet utan å aktivt medverke til det. Samtidig skal det vere enkelt å kome ut på fast land igjen.

Vassmengda og djupne skal regulerast slik at risikoen for drukning og andre skadar reduserast mest mogleg. Det er krav om eigen risiko- og sårbarheitsvurdering av dei ferdigprosjekterte detaljplanane for opne vassdrag i planområdet.

Vassdraga er vist som prinsipp. Det ferdige vassdraget kan både bli breiare eller smalare eller ha ein annan plassering i tilgrensande grønnstruktur enn slik det er vist på plankart.

Det skal sikrast kontinuerleg utskifting/gjennomstrøyming i vassdraget. Det skal prosjekterast slik at vassdragsanlegga på sikt kan koplast på vatn frå bekker som ligg i røyr gjennom Kleppe.

Tekniske planer for alle tiltak på og langs fylkesvegnettet må sendes Statens vegvesen til gjennomsyn. Dette gjeld og for nye vassdrag langs Jærvegen.

5. Bestemmelser til omsynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Sikringssone – overvassleidning – Omsynssone H190

Området er disponert til trase for overvassleidning. Overflatearealet innanfor sikringssona kan nyttast til avsett formål med følgjande begrensningar:

- a) Sprengingsarbeid er ikkje tillate. Det må dessutan visast nødvendig forsiktigheit ovanfor vassleidningen ved sprengingsarbeid i nærheit til det regulerte arealet.
- b) Endring av terrengnivå ved planering eller oppfylling er ikkje tillatt utan godkjenning frå ledingseigar. Søknad om planeringstiltak skal føreleggjast leidningseigar før endeleg behandling i kommunen.
- c) Utan løyve frå leidningseigar kan det ikkje opparbeidast terreng, eller etablerast innretingar, som unødig vil fordyre og/eller vanskeleggjere drift og vedlikehald av anlegget.
- d) Planar for bygging av vegar i sikringssona skal føreleggjast leidningseigar før endeleg behandling i kommunen.
- e) Planar for graving for og legging av kablar i sikringssona skal føreleggjast leidningseigar, før endeleg behandling i kommunen.

5.1.2. Frisikt

Soner for frisikt i vegkryss og avkøyningar er markert med særskilt linjesymbol på plankartet. I sonene for frisikt skal det vere fri sikt i ei høgde på 0,5 m over nivået for tilstøytande vegar.

5.2 Særlige omsyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

5.2.1 Leveområde/biotop for grå punktlav - Omsynssone H560_1

Eksisterande eldre trerekke i omsynssona er sansynleg leveområde for grå punktlav. Gangvegen er r lagt utanfor trekkene og anleggsarbeid innafor omsynssone skal ta omsyn til at røtene til trea ikkje skal bli skada.

5.2.2 Kantvegetasjonsbelte langs Kvernbecken - Omsynssone H560_2

Innafor omsynssona langs Kvernbecken skal grønstrukturen utviklast til eit naturnært kantvegetasjonsbelte. Vegetasjonen skal haldast ved like gjennom skjøtsel

7. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr 10)

7.1 o_VEG

Sentral gangveg over aktivitetsparken skal vere opparbeidd før bruksløyve for o_BNA, nærmiljøanlegg kan bli gitt.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
DD.MM.ÅÅÅÅ	xx/xxxxx	xx