



FYLKESMANNEN
I ROGALAND

Dykkar ref.: Saksnr 17/779-23

Vår dato: 10.01.2018

Vår ref.: 2017/4257

Arkivnr.: 421.4

Klepp kommune
Postboks 25
4358 Kleppe

Postadresse:
Postboks 59 Sentrum,
4001 Stavanger

Besøksadresse:
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00

F: 51 52 03 00

E: fmropost@fylkesmannen.no

www.fylkesmannen.no/rogaland

Fråsegn - offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Kverneland næringspark (PlanID 3530)

Reguleringsforslaget mange gode intensjonar knytt til opparbeiding av sentrumsområdet bør i større grad sikrast i føresegnene. På grunn av området sentrale plassering, og med bakgrunn i regionale føringar knytt til utnytting av næringsområda og skjerpa nasjonale føringar om jordvern, har Fylkesmannen fagleg råd om høgare arealutnytting. Planen bør også i større grad prioritere kollektivreisande og syklistar med skjerpa krav om parkeringsplassar for sykkel.

Vi viser til oversending frå kommunen datert 01.12.17.

Saka gjeld offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Kverneland næringspark. Føremålet med planen er å legge til rette for kombinert forretning, kontor, industri og sentrumsutvikling i det aktuelle området.

Reguleringsområdet har ein storleik på 54 dekar. I kommuneplanen sin arealdel inngår dette dels under *framtidig sentrumsføremål* og dels under *næringsbygningar*. Eit mindre område inngår også under grønstruktur. Reguleringsforslaget inneber i den samanhengen ei justering av grønstrukturen i kommuneplanen, føremålet med det skal vere å optimalisere bruken av næringstomtene. Planområdet er i reguleringsplanar frå 2009 og 2012 satt av til kontor/industri. Noko av føremålet med den føreslegne reguleringa blir derfor at reguleringa for området skal bli meir i samsvar med kommuneplanen.

Fylkesmannen si vurdering

Generelt

Planen har gode intensjonar om tilrettelegging for sentrum med gatetun, torg og gode grøntkvalitetar. Vi saknar samstundes sterkare samanhengar når det kjem til den gjennomgåande strukturen i sentrumsområdet. Vi tenker i den samanhengen særleg på gatetunet/gågata GT1 som ein bør vurdere å forlenge vidare sørover slik at den i større grad kan tene ein felles-funksjon for heile sentrumsområdet.

Føresegnene

Fylkesmannen meiner at føresegna under pkt. 3.3 om støyforhold er upresis. Delsetninga «*eller det til enhver tid gjeldende regelverk for de ulike bedriftene*» kan gje inntrykk av at dei statlege støyretningslinene kan fråvikast gjennom lokale regelverk for dei enkelte bedriftene. Dersom hensikten er å eventuelt opne for skjerpa krav for dei enkelte bedriftene, må dette presiserast. Innbyggjarane bør i større grad kunne gjere seg kjent med kva føringar som gjeld for industriområdet når dei les planen. Reguleringsplanen bør derfor slå fast at støyen frå industriområdet ikkje skal overskride grenseverdiane for industri i gul sone i den til ei kvar tid gjeldande støyretteleiren (nå T-1442/2016).

Reguleringsområdet er i kommuneplanen definert som eit såkalla Kategori 2-område. Regionalplan Jæren (2013-2040) sine retningslinjer for næringsområde med middels arbeidsplass- og besøksintensitet er derfor aktuelle. Desse retningslinjene legg opp til ei utnytting i byggeområda på minimum %-BRA=60-70 og maksimum %-BRA=130-140.

Innanfor delfelt KI2 legg høyringsforslaget opp til ei utnytting som tilsvarar %-BRA 50-130 og innanfor delfelt FK1 og FK2 blir det lagt til grunn ei utnytting på %-BRA 70-140, jf. reguleringsføresegnene under pkt. 4,1 og 4,2. Statlege retningslinjer for samordna bustad, areal og transportplanlegging (ATP) legg til grunn ei høg arealutnytting av sentrale utbyggingsområde. Reguleringsområdet har ei relativt sentral plassering i forhold til kollektivtrafikk bl.a. med kort avstand (300-800 meter) til jernbanestasjonen på Øksnevad. Skjerpa nasjonale føringar knytt til jordvern talar også for ei høg utnytting av avklarte byggeområde. Fylkesmannen meiner derfor at planen bør legge opp til ei høgare arealutnytting. Det er særleg uheldig at reguleringsforslaget under delområde KI2 opnar for ei utnytting som ligg under minstekrava i regionalplan, jf. ovanfor. Fylkesmannen har derfor **fagleg råd** om at utnyttinga av delområda FK1, FK2 og KI2 bli lagt i øvre sjikt av regionalplanens intervall for utnytting av næringsområde innanfor kategori 2.

Såkalla kategori 2-næringsområde skal planleggast for høg del kollektiv- og sykkelreisande med avgrensa parkeringsdekning for bil, jf. retningsline 5.3.4 i Regionalplan. Reguleringsplanen bør derfor i større grad prioritere kollektivreisande og syklistar med skjerpa krav om sykkelparkeringsplassar i føresegn 3.4, 3. avsnitt. Vi viser i den samanhengen til parkeringsnorma i kommuneplanen som har krav om 3 sykkelparkeringsplassar for kvar 100 m² næringsareal. Fylkesmannen gjev derfor **fagleg råd** om at reguleringsplanen innarbeider krav i føresegnene med krav om 3 sykkelparkeringsplassar for kvar 100 m² næringsareal, jf. kommuneplanen.

Føresegn 4,2 gjeld opparbeiding av grøntbelte langs tilgrensa tilkomstveg (K/I_2). Slik føresegna er utforma no er den lite forpliktande. Føresegna bør endrast slik at den sikrar intensjonane med etablering av grøntbelte, til dømes med å endre *kan* til *skal*, jf. første setning i tredje avsnitt.

Overordna avklaringar og føringar i regionale planar og kommuneplanar skal i utgangspunktet leggast til grunn i reguleringsplanar og enkeltsaker. Dersom kommunen ønsker å fråvike slike overordna føringar, bør dette grunngjevast tilstrekkeleg konkret og visast tydeleg i saksframstillinga. Vi saknar i denne saka meir konkret grunngiving både frå planforslaget sitt avvik frå Regionalplan Jæren sine føringar om arealutnytting og parkeringsnorma i kommuneplanen.

Med helsing

Alexander Reppert
rådgivar

Trond Olav Fiskå
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikkje underskrift.

Saksbehandlar: Trond Olav Fiskå
Saksbehandlar telefon: 51 56 88 69
E-post: fmrotof@fylkesmannen.no

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	Stavanger
Statens vegvesen, Region Vest	Askedalen 4	6863	Leikanger