



ROGALAND  
FYLKESKOMMUNE

**FYLKESRÅDMANNEN**  
Regionalplanavdelingen

Klepp kommune  
Postboks 25

4358 KLEPPE

14.02.2018

Deres ref.: 17/779-23 37076/17

Saksbehandler: Tom Gyran  
Direkte innvalg: 51 92 10 30

Saksnr. 17/8932-9  
Løpenr. 12021/18  
Arkivnr. FR-RB KLE

Kverneland Næringspark/sen

## **KLEPP KOMMUNE - DETALJREGULERINGSPLAN FOR KVERNELAND NÆRINGSPARK SENTRUMSFØRMÅL - OFFENTLEG ETTERSYN PLANID 3530**

Vi viser til ovennevnte sak som er sendt fylkeskommunen til uttalelse.

Fylkesrådmannen vil innledningsvis beklage at svaret kommer noe sent, og at vi ikke har besvart henvendelsen i forbindelse med innsending av handelsanalysen av 14. september 2017. Den har ligget ubesvart utenfor vårt arkivsystem, fordi den ikke ble sendt oss annet enn til saksbehandler, og av den grunn ikke fått den formelle registrering.

Vi vil derfor i forbindelse med høring av reguleringsplanen, innledningsvis gi en vurdering av handelsanalysen som ligger til grunn for planforslaget.

### Vurdering av handelsanalyse for sentrumsområde Øksnevadporten

I Kommuneplan for Klepp og plan for Bybåndet Sør (KDP) er det krav om utarbeidelse av handelsanalyse for sentrumsområdet på Øksnevad. Dimensjon rådgivning har utarbeidet en slik handelsanalyse som grunnlag for detaljreguleringsplanen. Handelsanalysen ser imidlertid ikke til å være sendt ut til høringspartene som del av høringsprosessen. Rogaland fylkeskommune har fått oversendt den separat pr. epost.

I handelsanalysen legges det til grunn at svært mye av arealene på Orstad skal utbygges i løpet av kort tid. Rogaland fylkeskommune har tidligere anbefalt at handelsanalyser legger kommuneplanhorisonten på 12-15 år til grunn for handelsdimensjonering, og middelsscenario for befolkningsutvikling, siden handelsutvikling ut over dette er svært usikkert. SSB har i sitt middelsscenario anslått befolkningsveksten i Klepp og Time til å bli vel 10.000 personer i løpet av 15 år (13.000 i løpet av 20 år). I reguleringsplanen er det lagt til grunn at de aller fleste av disse (11.700) skal komme i Orstad-Kvernaland-området. Dette vurderes ikke å være en geografisk fordeling som er i tråd med kommunens planer om utvikling i øvrige områder. Kommunen må gjøre en nærmere vurdering av hvor stor andel av befolkningsveksten som det tilrettelegges for i disse områdene. For enkelhets skyld har vi i utregning nedenfor antatt at veksten i omlandet til Øksnevad kan utgjøre inntil 3.000 mennesker i kommuneplanperioden, slik at beregningsgrunnlaget i Klepp-delen av omlandet blir ca. 7.000 mennesker pr 2033.

Når det gjelder dekningsgrad (hvor mye lokalbefolkningen forventes å handle i Øksnevad i forhold til andre steder) og dagens arealeffektivitet (omsetning pr areal), er dette på nivå

POSTADRESSE	BESØKSADRESSE	TELEFON	ORGANISASJONSNR.	BANKGIRO:
Postboks 130 Sentrum 4001 Stavanger	Arkitekt Echoffsgt.1 Stavanger	51 51 66 00	971045698	3201.05.50520

E-POST: firmapost@rogfk.no

INTERNETT: www.rogfk.no

med handelsanalyser som er gjennomført andre steder. Tall for handelsomsetning pr. innbygger er imidlertid en del høyere enn gjennomsnittstall for fylket. Gjennomsnittsdata for 2015 viser en omsetning i Rogaland pr innbygger på 33.300 kroner for dagligvare, 21.700 for utvalgsvarer, 8.000 for elektro/møbel og 6.800 for byggevarer.

Tidligere sammenstillinger av data for gjennomsnittlig andelsomsetning og arealeffektivitet i moderne kjøpesentre mv, indikerer at handelen til en innbygger «legger beslag på» ca. 2 m<sup>2</sup> forretningsareal. I handelsanalysen legges det til grunn at handelsarealet pr. innbygger i fremtiden skal stige i takt med en forventet omsetningsvekst på 2,5 % årlig. Dette vil i så fall innebære at hver innbygger i 2037 skal «legge beslag på» ca. 3,2 m<sup>2</sup> forretningsareal. Dagens trender innen utvikling av handelskonsepter viser tvert imot en økende andel netthandel og i utlandet en økende «butikk-død». Det er vanskelig å anslå hvordan og hvor raskt utviklingen vil skje, men pr. i dag synes det mer sannsynlig at fremtidig butikkareal pr. innbygger kan bli lavere enn høyere. Det vurderes derfor ikke å være faglig grunnlag for å legge inn en slik arealvekst som det gjøres i handelsanalysen.

Dersom det legges til grunn en befolkningsvekst på ca. 3.000 innbyggere i kommuneplanperioden (til sammen 7.000 innbyggere), fortsatt ca. 2 m<sup>2</sup> forretningsareal pr innbygger og lokal dekningsgrad av dagligvare og andre varer som gitt i handelsanalysen, indikerer det at det vil være grunnlag for ca. 7.100 m<sup>2</sup> forretningsareal i Øksnevadporten. Dette er betydelig lavere enn de 25.800 m<sup>2</sup> Dimensjon kommer frem til. Hovedforskjellen skyldes at det, etter fylkesrådmannens syn, legges til grunn en geografisk fordeling av vekst som ikke er i tråd med øvrige planer, og en «up-sizing» i utvikling av handelskonsepter som ikke stemmer overens med den utvikling som ellers forventes.

Fylkesrådmannen ber om at ovenstående innarbeides i handelsanalysen, og at dette legges til grunn for en justering av planforslaget.

#### Planforslaget og forholdet til en sentrumsutvikling

Sentrumsutvikling innenfor det som har betegnelsen KS1 i den interkommunale KDP for Bybåndet Sør, omfatter arealer beliggende på hver side av store kommunikasjonsårer, Engolvollveien og Jærbanen. Dette skaper svære utfordringer i arbeidet med å skape en god sentrumsutvikling, som kan gi gode og attraktive gang- og sykkelveiforbindelser innad i sentrumsområdet. Rundkjøringen nord for reguleringsplanområdet og Engolvollveien oppleves som en barriere mot sentrumsområdet som forutsettes lagt nordover og på hver side av Jærbanen ved Øksnevadporten stasjon.

Fylkesrådmannen mener at planens svakhet fremkommer tydelig, ved at plankravet for en samlet plan, gitt i den interkommunale planen, ikke er oppfylt, jf. 2.4, første avsnitt. Fylkesrådmannen har forståelse for at uavklarte forhold som knytter seg til fremtidig trasé for Jærbanen med dobbelt spor, er en utfordring i forbindelse med kravet om å utarbeide en samlet plan for hele senterområdet.

Parkeringsbestemmelsene for bil er i henhold til kommuneplanen, men en bedre harmonisering med KDP, tilsier en mer restriktiv parkeringsbestemmelse for bil, slik at de svære arealene som er avsatt til dette formålet kan begrenses. Fylkesrådmannen registrerer at bestemmelser om sykkelparkering ikke er i henhold til overordnede planer. Vi ber derfor om at §3.4 endres til å stille krav om 3 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA.

Fylkesrådmannen leser av plankartet at det legges opp til gang-/sykkelveiforbindelse langs FK1 som knytter seg til det overordnede nettet i nord mot og under rundkjøringen. Denne er ikke videreført sørover i planområdet. Dette er en svakhet ved planen, som resulterer i

et planforslag som synes å være svært bilbasert. Det er store utendørs arealer avsatt til bilkjøring og parkering for biler. Fasader langs FK2 vil ikke være attraktive for gående, og vil på den måten ikke tilfredsstille kravene som må innfris for å få en attraktiv sentrumsutvikling.

Utfra ovenstående vurderinger, vil fylkesrådmannen gi **faglig råd** om at planen i sterkere grad viser en etappevis utvikling av planområdet. FK1 bør kunne utvikles samlet med en høyere tetthet, slik at deler av de ønskede funksjoner planlagt i FK2 kan legges her, og at en senere kan vurdere utbygging i området FK2 som en videre utvikling av sentrum sett i sammenheng med det totale sentrumsområdet avsatt i KDP og kommuneplanen. Dette vil gi et sterkere sentrum allerede i en første fase, som i større grad samsvarer med våre bemerkninger til handelsanalysen og det volumet for handels- (og kontoraktivitet) som det bør legges opp til.

Med hilsen

Tom Gyran  
rådgiver

Knut T. Slettebak  
rådgiver

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.*

Kopi:  
Fylkesmannen i Rogaland  
Statens vegvesen