
Notat - Klepp kommune

<i>Saksnr</i> 14/72-51	<i>Arkivkode</i> L13	<i>Avd/Sek/Saksh</i> LU/LU/NBJ10155	<i>Dato</i> 28.09.2015
---------------------------	-------------------------	--	---------------------------

INNKOMNE MERKNADER - PLANID 6291 - REGULERINGSPLAN (DETALJ) - ESKERVEGEN 1-5 - TJØTTA

1: Avinor skriv i brev datert 3.6.2015:

Ingen merknader. Gjer oppmerksomme på gjeldande regelverk ved bruk av tårnkranar i anleggsperioden.

Kommentar:

Blir ivaretatt ved gjennomføring av planen.

2: Statens vegvesen skriv i brev datert 18.6.2015:

Offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Eskervegen 1-5, Tjøtta PlanID 6291 - Klepp kommune

Vi viser til brev av 2/6-15.

Planområdet ligger på Tjøtta, og grenser til fv. 44 i øst. Området vil få atkomst fra kommunal veg Eskervegen som munner ut i rundkjøring med fv. 44. Det foreligger et overordnet rekkefølgekrav om etablering av fotgjengerunderganger under fv. 44 og Eskervegen før brukstillatelse kan gis. Bakgrunnen for dette er etablering av trafikksikker skoleveg. Fotgjengerundergangene er vist i plan for næringstomt på Tjøtta, vedtatt i 2008.

Planen var lagt ut på offentlig høring i 2014. Det er i ettertid foretatt noen betydelige endringer, slik at planen nå er lagt ut på høring på ny.

Fotgjengerunderganger:

I varsel om oppstart var planområdet utvidet i forhold til hva planen nå omfatter. Rundkjøringen fv. 44 x Eskervegen x Nordlysvegen samt fotgjengerunderganger var da tatt med. Intensjonen var å tilpasse fotgjengerundergangene slik at det ville være lettere å imøtekomme krav i vegnormalene. Undervegs ble det besluttet ikke å omregulere fotgjengerundergangene, og det ble sagt at tilpasninger til gjeldende krav kunne gjøres uten omregulering.

Dette har nå i ettertid vist seg utfordrende med tanke på stigningsforhold, og har medført betydelig merarbeid. Dette har således vist seg å være en svært uheldig beslutning.

Vi krever at fotgjengerundergangene som del av skolevegen, utformes i tråd med vegnormalene.

Dersom krav i vegnormalene ikke kan ivaretas etter gjeldende plan/innenfor tilgjengelig areal, bør planområdet utvides i tråd med oppstartvarselet.

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Askedalen 4
6863 Leikanger

Telefon: 02030
Telefaks: 57 65 59 86
firmapost-vest@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Lagårdsveien 80
4010 STAVANGER

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regn:
9815 Vadsø

Atkomst til f_P2 og f_P1:

Parkeringsplass f_P2 skal ha atkomst fra Eskervegen og over g/s-vegen langs denne. Denne g/s-vegen leder ned til fotgjengerundergangene under fv. 44 og Eskervegen. Vi forutsetter at avkjørselen er plassert slik at høydeforskjellen mellom Eskervegen, g/s-vegen og parkeringsplassen ikke byr på problem.

Parkeringsplass f_P1 skal ha atkomst fra f_P2. Vi gjør oppmerksom på at atkomstveg i strid med byggegrensene ikke aksepteres (jf. vårt krav gitt i brev av 30//4-14). Byggets utstrekning medfører at tilgjengelig areal mellom bygg (BS1) og byggegrenser er ca. 4 m bredt. Her munner også gangforbindelse f_G1 ut. Dette kan by på noen trafikale utfordringer. Vi anbefaler derfor at det gjøres en justering av byggets sørøstre hjørne.

Reguleringsbestemmelser:

- Tekniske planer/utomhusplaner for opparbeidelse av område o_AV-G1 og o_AV-G2 annen veggrunn skal godkjennes av Statens vegvesen. Dette omfatter midlertidige parkeringsplasser. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene § 3.3.
- Reguleringsbestemmelsene må sikre at avtale med Statens vegvesen vedr. midlertidig bruk og erstatning av områdene o_AV-G1 og o_AV-G2, skal inngås før opparbeidelsen av områdene kan påbegynnes.
- Siste setning i § 3.4 må utgå. Dette ivaretas i § 3.3.
- Midlertidige parkeringsplasser på områdene o_AV-G1 og o_AV-G2 er tilleggsareal som ikke kan knyttes opp til rekkefølgekrav i bestemmelsene §§ 5.2 og 5.3. Vi krever derfor at nevnte paragrafer justeres.
- Reguleringsbestemmelsene må sikre at tekniske planer for alle tiltak som berører fv. 44, sendes Statens vegvesen for gjennomsyn.

Oppsummering krav:

- Fotgjengerunderganger må bygges i tråd med vegnormalene.
- Atkomstveger tillates ikke i strid med byggegrensen.
- Reguleringsbestemmelsene §§ 3.3, 3.4, 5.2 og 5.3 må justeres.
- Reguleringsbestemmelsene må sikre at avtale med Statens vegvesen inngås.
- Reguleringsbestemmelsene må sikre at tekniske planer for alle tiltak som berører fv. 44, sendes Statens vegvesen for gjennomsyn.

Dersom ikke våre krav ivaretas, er dette å anse som en innsigelse.

Statens vegvesen Region vest
Med hilsen

Tone M. Oppedal

Helge Eidsnes
regionvegsjef

Astrid Eide

Kommentar:

Krava frå SVV er innarbeidd i planen.

3: Fylkesrådmannen i Rogaland skriv i brev datert 30.6.2015:

SVAR - KLEPP KOMMUNE - DETALJREGULERINGSPLAN - ESKERVEGEN 1-5, TJØTTA SØR - PLAN 6291 - OFFENTLIG ETTERSYN

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

Mottatt forslag til reguleringsplan med bestemmelser, er fremkommet etter flere runder med behandling, i fylkesutvalget og av fylkesrådmannen. Vi har, i notat med dato 30.01.2015, meddelt at grunnlaget for innsigelser, vedtatt i fylkesutvalget 3. juni 2014, ikke lenger var til stede og at disse derfor kunne frafalles.

Forslaget som nå er lagt ut til høring, er noe bearbeidet og til dels forbedret etter møte og befaring 3. desember 2014. I vårt notat anbefalte vi utbygger å gjøre noen endringer for å få til en bedre plan:

1. Bygningers høyde:
Revidert forslag har ikke gjort vesentlige endringer i bygningenes høyder, men modellert disse noe annerledes. Dette gir prosjektet en noe mindre dominerende silhuett. Fylkesrådmannen mener dette er et forbedret grep.
2. Utomhusareal på lokk over parkering:
Planen viser en oppdeling av utomhusarealet mellom blokkene, delt i to plan. Dette er et resultat av en noe annen arrondering av parkeringsarealet i underliggende etasje. Resultatet gir et bedre og mer variert uterom som nå avtrappes og legger seg lavere i terrenget mot Eskerveien. Ulempen er at det ikke oppnås direkte trinnfri forbindelse mellom planene. For øvrig er en svært lang rampe fra nord tatt ut av planen. Trinnfri adkomst skjer fra Jærveien, mens fra nord legges en rampe for vedlikehold, som ikke vil ha tilfredsstillende stigning for rullestolbruker. Vi mener dette er en svakhet og mener at en rampe igjen bør innarbeides i planen. Tidligere løsning ville tatt uforholdsmessig mye plass og ikke passet godt inn i terrenget. Vi ber om at forslagsstiller vurderer alternative løsninger. Inngang til rampe kan for eksempel legges inn høyere opp i Eskerveien mot sør. Det kan vurderes en noe brattere rampe enn anbefalt, for eksempel 1:15 og lokalt 1:12.
3. Plassering av dagligvareforretning i underetasje:
Forslaget har ikke svart på vårt spørsmål om lokalisering av dagligvareforretningen. Denne ligger fortsatt vendt vekk fra det området den skal betjene, og vil slik den er lagt være svært bilbasert. Fylkesrådmannen mener dette kan være en uheldig løsning for forretningen og for driften av denne.

For øvrig har forslaget nå foretatt nødvendige analyser av vind, og det legges opp til at avbøtende tiltak må gjennomføres for å få akseptable lune forhold på alle deler av uteoppholdsarealet.

Planforslaget viser arealer mellom boligblokkene som tilfredsstillende nødvendig kvalitet og størrelse.

Vi registrerer at det er noen små uoverensstemmelser mellom planbeskrivelse og plan med bestemmelser, blant annet med hensyn til sykkelparkering og tilgjengelighet, jf. behov for tilgjengelighet fra vest.

Fylkesrådmannen ber om at planen innarbeider nødvendige bestemmelser om utslipp av damp, lukt og lyd fra bensinstasjonen. Dette også ut fra behov for universell utforming og muligheter for at damp og eksos kan skape allergiske reaksjoner hos beboerne.

Fylkesrådmannen har ikke videre bemerkninger til planforslaget og mener dette kan være et godt utgangspunkt for å realisere prosjektet.

Kommentar:

Det nederste uteoppholdsområdet som ligg oppå næringsdelen i sør har ikkje trinnfri tilkomst, men har tilkomst via heis eller trapp. Det største uteoppholdsområdet får rampe frå to sider. Leikeplass og uteoppholdsplass for eldre born og vaksne skal liggja på dette planet. Rampe frå nord er endra slik at stigning blir 1:15.

4: Tjøtta Utbyggingselskap AS skriv i e-post datert 3.7.2015:

Ber om at bestemmelse om utbyggingstakt innarbeides i planen slik at boligbygging skjer etter at område B27 er utbygget.

Kommentar:

Dette er ikkje medtatt i planen. Dette blir eit tema ved utarbeiding av utbyggingsavtale.

5: Tom Erik Vold skriv i e-post datert 18.8.2015:

Ber om at undergang under Fv44 ved Kåsenvegen medtas i planen.

Kommentar:

Undergang ved Kåsenvegen er ikkje tatt med i planen.

6: Time kommune skriv i brev datert 28.8.2015:

” Lokal utvikling gir høyringsuttale til detaljreguleringsplan 6291 – Eskervegen 1-5, Tjøtta i Klepp kommune slik denne framgår av saksframlegget. Viser til vedlagte saksframlegg for grunngjeving. ”

Konklusjon i saksframlegget datert 3.8.2015:

”Time kommune meiner at løysinga i føreliggjande planforslag, er betrakteleg betre enn førre forslag. Men bygningsmassen er framleis høg og framstår som massiv. Time kommune tilrår derfor at ein ser på alternative løysingar på høgder og utforming av bustadane. Dette med bakgrunn i det som tidlegare er omtalt i høyringssvaret, om fokus på randsonene. Der byen og sentrum er definert, og korleis desse overgangene bør vera. ”

Kommentar:

Alternative løysingar er blitt vurdert tidligare.