

REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE - PLANID 2019007 - DETALJREGULERING FOR ORSTAD HAGEBY, OPTB2 OG B3, ORSTAD

Oppstartsmøte for detaljregulering for Orstad hageby, OPTB2 og B3, Orstad

Møtedag: Onsdag 27. juni 2019

Møtestad: Klepp rådhus

Møtedeltakarar frå Klepp kommune:

Arealplan - Peter Willmann

Arealplan - Tone Betten Lysgård

Arealplan - Rannfrid Stubhaug Braut

Plan- og forvaltningssjef - Målfrid Hannisdal Teigen

Frå KAP - Henrik Lundberg

Frå Atsite Landskap - Imke Wojanowski

Bakgrunn

KAP skal på vegne av Orstad helsehus detaljregulere eit område i på Orstad i tilknytning til helsehuset. Området er regulert til bustader og kombinert offentleg/privat tenesteyting/bustader i områdeplan 3380, Orstad. Føremålet er å oppføre bustader med tilhøyrande funksjonar.

Formalia

Plannamn

PlanID 2019007 Detaljregulering for Orstad hageby, OPTB2, B3 og del av OPTB1.
Det offisielle plannamnet skal brukast på plankart og alle plandokument.

Planforfatter

KAP, kontor for arkitektur og plan

Tiltakshavar/fakturaadresse

Orstad Helsehus

v/Rolf Bergseth

Orstadvegen 191

4353 Klepp stasjon

Kommuneplanen 2014-25, arealdel

Planområdet er vist som framtidig område for bustader og kombinert bygge- og anleggsmål.

Gjeldande reguleringsplan for planområdet

Plan ID 3380 vedteken 12.05.2014.

Utbyggingsavtale

Klepp kommune krev utbyggingsavtale ved regulering av utbyggingsprosjekt. Det skal varslast om forhandling av utbyggingsavtale med følgjande tekst:

I samsvar med plan- og bygningsloven § 17-4 blir det og varsla at det blir forhandla fram utbyggingsavtale parallelt med reguleringsplanarbeidet.

Liste over partar som skal varslast

Klepp kommune gjer merksam på at matrikkellova seier at informasjon om kven som eig privateigde grunneigedomar ikkje skal gjerast tilgjengeleg via nett eller brev. Dette betyr at det ikkje skal publiserast lister over varsla grunneigarar korkje som vedlegg til brev eller at slike lister ligg ope på nettsider som informerer om planarbeidet. Dette gjeld og ope tilgjengeleg lagring/publisering av flettebrev.

Vegnamn

Vegnamn bør avklarast tidleg, helst ved politisk 1. gongs behandling. Kommunen har sett i gang prosessen med vegnamn.

Konsekvensutgreiing - planprogram

Klepp kommune har som ansvarleg planmyndigheit vurdert at planarbeidet ikkje kjem inn under FOR-2017-06-21-854: Forskrift om konsekvensutredninger.

Føringar gitt i regionalplan og kommuneplan

Krav om regulering i områdeplan Orstad, 3380:

§ 2.1 Krav til detaljplaner

Før utbygging tillates innenfor felt B1, B3, B4, B5, B6 og OPTB2 skal det utarbeides detaljreguleringsplan for hvert enkelt felt. Planene skal utarbeides i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer og skal fastlegge arealbruk, bygge- og fellesområder og høyder.

Krav til arealutnytting

Kommuneplanbestemmelse pkt 1.2 Bustadområde

Ved utbygging av bustadområde skal slik norm leggjast til grunn som retningsgjevande:

Krav (av førande karakter) til tetthet i reine bustadområde:

I lokalsentra Øksnavadporten og Klepp stasjon og innanfor influensområdet til hovudtrasear for kollektivtrafikk/lokaltog: 4 - 8 bustader/da.

Planlegging og infrastruktur

Oppføring av bygg kan ikkje finna stad før relevante tekniske anlegg og samfunnstenester som t.d. trafiksikker skuleveg, kommunaltekniske anlegg, leikeareal for barn, kapasitetsdekning i skulen og forsvarleg handtering av overvatn, som fordrøying, er etablert.

Breeam Community kan vere eit nyttig verktøy for utarbeiding av planforslaget for å få fram bu- og områdekvalitet.

Parkeringsnorm

Innanfor influensområdet til hovudtrasear for kollektivtrafikk/lokaltog, skal det for kvar bueining, og for kvar 100 m² næringsareal, vere 1 biloppstillingsplass og 0,5 gjesteparkeringsplass. Det skal vere minst 3 sykkelparkeringsplassar pr. bueining.

Sykkelparkeringsplassar skal plasserast og utformast slik at det er lett å bruke sykkelen i kvardagen.

Utbyggjar vurderer lågare parkeringsdekning enn det som er kravet. Kommunen kan vere positiv til dette. Det bør vurderast om nokre parkeringsplassar kan vere i sambruk med helsehuset på Orstad.

Overvatn

Overvatn skal handterast ved kjelde med naturleg infiltrasjon og fordrøying. Ny utbygging skal ikkje føra med seg auka avrenning til avløpsnett. Naturlege og kunstige overvassystem skal separerast.

Krav til fordrøyning skal fastsetjast og sikrast gjennom rekkefølgekrav i planbestemmelsane.

Flaum

For å ta vare på sikkerheit langs vassdrag og sjø skal ny utbygging ikkje skje i område som kan vere utsett for ein 200 års flaum eller område som kan vere utsett for stormflo, utan særleg vurdering i ROS-analyse og eventuell sikring. All utbygging skal ivareta sikker flaumveg.

Planarbeidet må avklare kotehøgde for å hindre skader pga flaum i samråd med kommunalteknikk.

Støy

Utandørsareal i raud og gul sone kan bare reknast med i uteoppholdsareal eller lekeareal som blir kravt i bestemmelsar i kommuneplan eller reguleringsplanar, dersom støynivået i brukshøgde (vanlegvis 2 m) blir lågare enn grenseverdien for gul støysone, eventuelt gjennom tiltak.

I byggeområde skal det utgreiast om området kan nyttast til støyfølsom bruk. Utgreiinga må dokumentera at følgjande krav kan nåast, eventuelt gjennom tiltak:

- Krav til innandørs støynivå i teknisk forskrift.
- Utandørs støynivå på uteareal og ved fasade utanfor opphaldsrom er lågare enn nedre grenseverdi for gul støysone.

Orstadvegen, fv 505, grensar til planområdet. Det er ønskeleg at ulike skjermingsalternativ blir vurdert med tanke på å unngå samanhengande monotone veggjar langs køyrevegen og utnytting av areal opp mot støyskjerm og hovudveg.

Ved vurdering av støytiløva skal T-1442 skal leggjast til grunn, også i anleggsperioden. Gjennomføring av støytiltak skal sikrast i rekkefølgekrava.

Krav til kvartalsleikeplass

Type areal	Utløysande tal	Dekker inntil	Min. størrelse	Maks avstand til bustad
Nære utandørs møtestader	25 bustader	200 bustader	1500 m ²	150 meter
Ballfelt	150 bustader	600 bustader	2500 m ²	400 meter
Sentrale leikefelt	600 bustader	1200 bustader	6000 m ²	God og trafikkisikker tilgjengelighet

Utklipp Kommuneplan 2014-25: Retningslinjer til arealdelen

Områdeplan for Orstad, planid 3380, har fastsett område for ballfelt og grønstruktur. Detaljreguleringa avklarar område for leik og uteoppholdsareal.

Minste felles uteoppholdsareal og grønstruktur

Bustader

Alle bustader innanfor kommunesenter, lokalsenter og område 300 meter frå hovudkollektivtrase, skal ha eit minste felles uteareal på 30 m². I øvrige område skal dette minimum vere 50 m². Felles uteoppholdsareal skal ha trafikkisikker atkomst frå bustadene og vere skjerma frå trafikk, forureining og støy, samt ha godt innsyn. Minimum 50% av uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl 15.00. Alle bustadeiningar skal ha privat uteplass. Ved fortetting av meir enn 3 tilgrensande samla i eksisterande bustadområde, skal det utarbeidast ny reguleringsplan.

Utklipp Kommuneplan 2014-25: Retningslinjer til arealdelen

Det er krav til 30 m²/bueining.

Grønstruktur

Ved regulering av nye bustadområde skal slike areal- og avstandsnormer nyttast:

- 500 meter som største avstand mellom bustad og nære friområde eller regional/overordna grøntstruktur
- 20 dekar som minste størrelse på nære friområde
- 3 km som minste lengde på overordna turveg
- Område med særlege kvalitetar skal sikrast, td stille område, utfordrande leikeområde og område med særleg rikt artsmangfald

Utklipp Kommuneplan 2014-25: Retningslinjer til arealdelen

Planområdet har nær tilknytning til grønstruktur. Ved ny utbygging skal omsynet til viktige gangforbindelsar tilleggast vekt. Ved etablering av nye bustadområde skal det sikrast trygge gang- og sykkelvegforbindelsar til m.a. skule og idrettsanlegg.

Hovudvassleidning

Det ligg ein hovudvassleidning i planområdet. Føringer for bruk er gitt i bestemmelsar til planid 3380.

Universell utforming

Klepp og Time kommuner har eit felles kommunestyrevedtak om at 40% av småhusbueiningar i nye reguleringsplanar skal vere universelt utforma. Kravet gjeld uavhengig av standardvkrav i TEK om at bustader med heis skal vere universelt utforma.

VA-nett

Utbyggjar tar kontakt med kommunalteknikk for avklaring av dimensjonerings spørsmål for VA-nettet.

Renovasjon

Klepp kommune krev renovasjonsteknisk plan i samband med detaljreguleringa. Det er naturleg å bruke nedgravde kontainrar for dette utbyggingsprosjektet. Kommunalteknisk avfallsnorm for Gjesdal, Hå og Klepp kommunar skal leggast til grunn for utforming av anlegget.

<https://www.klepp.kommune.no/globalassets/teknisk-eiendomsnaring/avlop/kommunalteknisk-avfallsnorm-endelig-pdf.pdf>

Konklusjon

Kleppe kommune er positiv til at planforfattar ønskjer å avgrense parkerings- og vegareal til fordel for ei grøn utforming og samtidig utvikle bumiljø med fellesskapsidentitet. Dette kan vere eit fokus som aukar bu- og områdekvalitet. Breeam Community er aktuelt å nytte som verktøy.

Det er viktig at tema som flaumfare, støy og hovudvassleidningen blir spesielt utgreidd.

Kleppe, 9.8.2019

Rannfrid Stubhaug Braut, referent