



Saksnr  
17/788-23

Løpenr  
25692/17

Arkivkode  
L12

Avd/Sek/Saksh  
LU/LU/PW

Dykkar ref

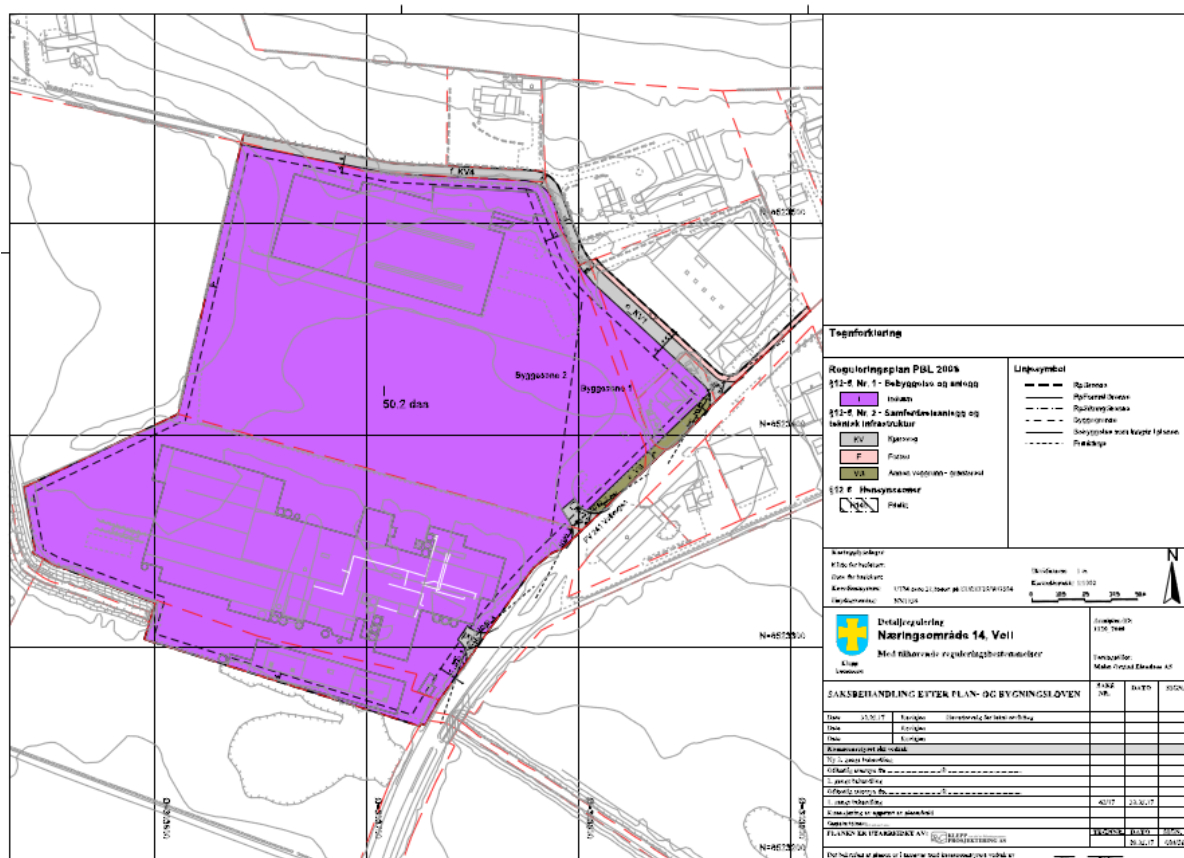
# Planomtale for planID 7060

## Detaljregulering for Næringsområde 14, Voll Klepp kommune

Datert: 08.05.2017

Revidert: 30.05.2017

Vedtatt i Klepp kommunestyre den 18.09.17 i sak 43/17.



Plankart

### Eiendoms- og eierforhold

Planområdet omhandler følgende eiendommer:

Gnr. 47 bnr. 4, 24, 35, 40, 52, 53, 68 og 69.

De største eiendommene er næringsarealene på bnr. 35, 52, 53 og 24.

## **1 Bakgrunn**

### 1.1 Formålet med planen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for en videre utbygging på næringsarealet arealet som i kommuneplanen har betegnelsen B-14. Videre legger planen til rette for å endre atkomst til naboeiendommer .

### 1.2. Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagstiller er Malm Orstad Eiendomsselskap som eier gnr. 47 bnr. 24, 53 m.fl. Søre delen av planområdet er det tidligere meieriet på gnr. 47 bnr 35 og 52 som eies av Klepp Næringspark AS. Bnr. 40 er en boligtomt som eies av John Thysse.

Klepp Prosjektering AS er plankonsulent.

### 1.3. Krav om konsekvensutredning.

Klepp kommune har som ansvarlig planmyndighet vurdert at planarbeidet ikke kommer inn under FOR-2014-12-19-1726: Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven.

## **2 Planprosessen**

### 2.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram.

Oppstart av planarbeidet ble varslet med brev den 29.03.17 til offentlige etater, naboer og grunneiere og med annonse i Jærbladet. Videre har vi hatt møter og telefonsamtaler underveis med både kommunen, vegvesenet, og grunneiere.

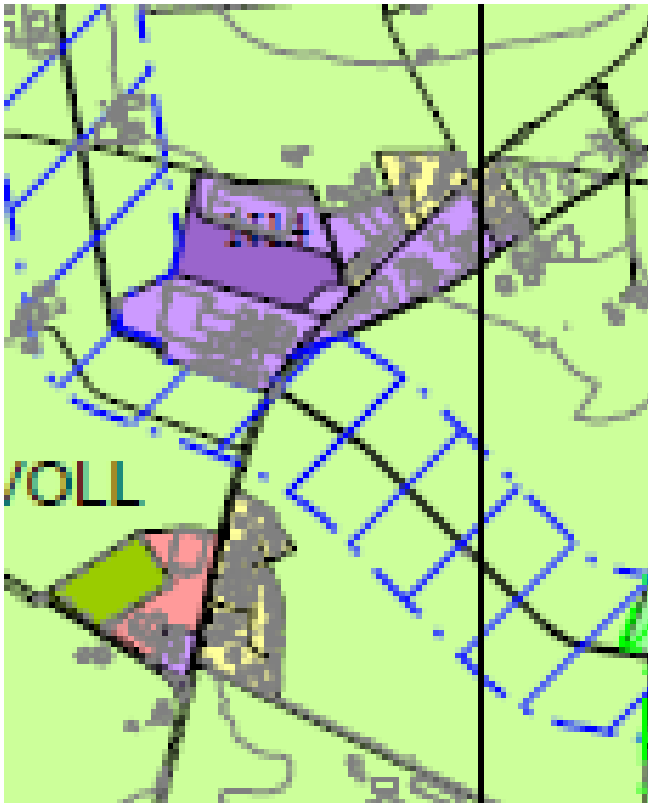
Som en følge av dette og innkomne uttalelser er planområdet redusert noe i forhold til det som oppstartvarselet omfattet. Det som er tatt ut er Vollvegen og eiendommen gnr. 47 bnr. 4

## **3 Planstatus og rammebetingelser**

### 3.1 Overordnede planer:

Overordnede planer er Regionalplan for Jæren og kommuneplan med tilhørende bestemmelser.

Gjeldende reguleringsplaner som bli berørte er «Reguleringsplan for Voll – Alt. A» og «Reguleringsplan for næringsområde på Voll, alt. 3».



Utsnitt av kommuneplanen.

Planområdet er det sentrale Næringsområdet på vestsiden av Vollvegen.

Det blåskraverte området er hensynssone langs Skas-/Heigre kanalen

#### Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

##### 4.1.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Voll like nord for idrettsanlegget og Vollhallen. Atkomsten er via fv 241, Vollvegen.

##### 4.1.2 Avgrensning og størrelse på planområdet.

Totalt er planområdet ca. 56 daa. Det sentrale industriområdet på ca 50 daa grenser i sør, vest og nord til jordbruksareal. I sørøst grenser planområdet til fv. 241, Vollvegen.

##### 4.2. Dagens arealbruk og bebyggelse.

På nordre del av det sentrale industriområdet har Malm Orstad AS bygget sin nye fabrikk. På søre delen ligger det som tidligere var meieri men som nå eies av Klepp Næringspark AS. Den gamle fabrikk til Malm Orstad AS ligger i nordøstre del av planområdet.

##### 4.3 Kulturminner

Det aller meste av planområdet er allerede utbygd og det antas at det ikke begrenset hva som kan være igjen av eventuelle kulturminner innenfor planområdet. Men fylkeskommunen har varslet at de vil foreta en befaring før de gir endelig uttalelse. Denne befaringen er bestilt men ikke utført enda. Eventuelle krav fra fylkeskommunen med hensyn til vern av kulturminner vil bli innarbeidet i planen.

##### 4.4 Landbruk

Hele området er vist som byggeområde i kommuneplanen for Klepp. Det foregår ikke noen landbruksdrift innenfor noen del av planområdet.

##### 4.5. Trafikkforhold

Planområdet har sin atkomst via Vollvegen. Fartsgrensen er 40 km/t og det er opparbeidet fysiske fartshinder i vegen. Gang- og sykkelveg går langs Vollvegen fra krysset med Solavegen og til den har krysset Skas-/Heigrekanalen. Herfra og videre nordøstover går den som egen trace atskilt fra kjørevegen.

Vollvegen har begrenset trafikkmengde og er oversiktlig.

#### 4.6 Barns interesser

Innenfor planområdet foregår ikke noe som i dag berører barns interesser. Det er ikke noen attraktive målpunkt for barn og bedriftene sikrer sine områder for å ivareta sikkerheten i driften.

#### 4.7 Skolekapasitet og barnehagekapasitet.

Det er ikke boliger og dermed heller ikke barnehagebarn eller skolebarn innenfor planområdet. Vasshus skule ligger nordøst for planområdet. Her er det også barnehage. Men kommunen vurderer om skolen skal legges ned og barna gå til Bore skule.

#### 4.8 Vann og avløp.

Bebyggelse kan knyttes til offentlig vann- og avløpssystem. Detaljløsningene forutsettes å legges fast når det søkes om byggetillatelse.

## 5 Beskrivelse av planforslaget

### 5.1 Planlagt arealbruk

Det sentrale industriområdet reguleres til industri slik som bruken også er i dag. Ellers blir det regulert ny kjøreveg og avkjørsler til industriområdet blir regulert til trafikkformål.

#### 5.1.1. Industriområde

Det er allerede oppført industribygninger i nordre og søre del av området. Reguleringen legger opp til at også det mellomliggende området kan bebygges og nyttes til industriformål. Begrensninger med hensyn til utnyttelse og byggehøyder er gitt i reguleringsbestemmelsene. Maksimal byggehøyde er satt til 14m som i gjeldende reguleringsplan for nordre del av industriområdet.

#### 5.1.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Kjøreveg KV1 er felles atkomstveg til eiendommer nord for planområdet. Løsningen medfører at eksisterende enkeltavkjørsler til Vollvegen kan stenges.

For å sikre areal som måtte bli nødvendig til fortau, busslomme etc. langs nordsiden av Vollvegen er det regulert inn et annet vegareal. Detaljene innenfor dette arealet må løses i forbindelse med en forestående regulering av arealene på sørsiden av Vollvegen.

## 6. Virkninger av planforslaget

Virkningene av planforslaget når det gjelder industriområdet anses som å være av begrenset grad i forhold til slik bruken er i dag. Forandringen vil være at planen legger opp til en utbygging mellom de to bedriftene. Dette vil øke kapasiteten når det gjelder næring.

Reguleringsplanen legger ikke opp til tiltak som berører landskap eller stedets karakter i negativ retning. Det er ikke naturverdier, biologisk mangfold eller verdifull vegetasjon som blir berørt.

Trafikkøkning som følge av reguleringen vil være liten. Vegnettet er godt og tåler trafikkøkningen som følger av utbyggingen som planen legger til rette for.

Det er ikke rasfare eller flomfare. Det vesentlige av vannet i Skas-/Heigrekanalen kommer fra pumpeanlegg ved Skas-/Heigre myrane. Dersom en skal kunne få vesentlig høyere vannføring i kanalen må dette skje ved å øke vannmengdene gjennom pumpene. Men byggeområdet ligger så mye høyere enn kanalen og kulvert under Vollvegen er så stor at det anses som dokumentert at det ikke finnes flomfare.

## 7. Konsekvensutredning

Kommunen har vurdert at reguleringen ikke medfører krav om konsekvensutredning.

## 8 Innkomne innspill

Det har kommet følgende innspill til oppstartvarslet:

1. Klepp Energi, brev av 01.04.17. De legger ved kartkopi som viser energiverket sine ledninger og kiosker og gjør oppmerksom på at eventuelle omlegginger må bekostes av utbygger. Kommentar: Innspill tas til etterretning og vil bli ivare tatt ved utbygging.
2. Fylkesmannen i Rogaland, brev av 18.04.2017. Fylkesmannen skriver at del av området i forhåndsvarselet inngår i LNF-område i kommuneplanen og legg til grunn at dette ikke skal reguleres til annet enn landbruksformål. Kommentar: Planområdet er redusert i forhold til det som ble vist i forhåndsvarslet og inngår ikke lenger i planen.
3. Rogaland brann og redning IKS. Brev av 05.04.2017. De skriver det allerede i planfasen tas hensyn til brannvesenets atkomstbehov mm. Kommentar: De forholdene som Rogaland brann og redning IKS fokuserer på er hensyntatt i planen.
4. Fylkesrådmannen, Regionalplanavdelingen. Brev av 18.04.2017. Fylkesrådmannen skriver at gnr. 47 bnr. 4 ligger på landbrukssiden av langsiktig grense for landbruk og omdisponering vil være svært konfliktfyllt. Kommentar: Dette arealet er tatt ut av planområdet, se uttalelse til Fylkesmannen sitt innspill.
5. Fylkesrådmannen, Kulturavdelingen. Brev av 03.05.2017. Kulturavdelingen finner det nødvendig å befare området før de kan gi endelig uttalelse. Kommentar: Det er bestilt slik befaring men den er enda ikke avholdt.
6. Statens vegvesen. Brev av 04.05.2017. Vegvesenet angir byggegrenseavstand og krav til avkjørsler fra fylkesveg 241, Vollvegen. Kommentar: De forholdene vegvesenet omtaler er ivare tatt i planen. I oppstartvarslet er fylkesvegen medtatt, men en har valgt å holde denne utenfor planområdet da en er kjent med at det vil bli satt i gang regulering av området på motsatt side. Fylkesvegen vil bli tatt inn i denne planen da en da har oversikt over hva som skal skje på begge sider. Men for å sikre areal som kan bli nødvendig er det regulert inn annet vegareal langs nordvestsiden av fylkesvegen og fortau langs fylkesvegen.