



SÆRUTSKRIFT AV MØTEBOK

Behandla i:
Hovudutval for lokal utvikling

Møtedato:
13.10.2015

Sak nr:
87/15

Kommunestyret

09.11.2015

80/15

Saksbehandler: Nina Bjørke
Arkivsak: 14/72-55

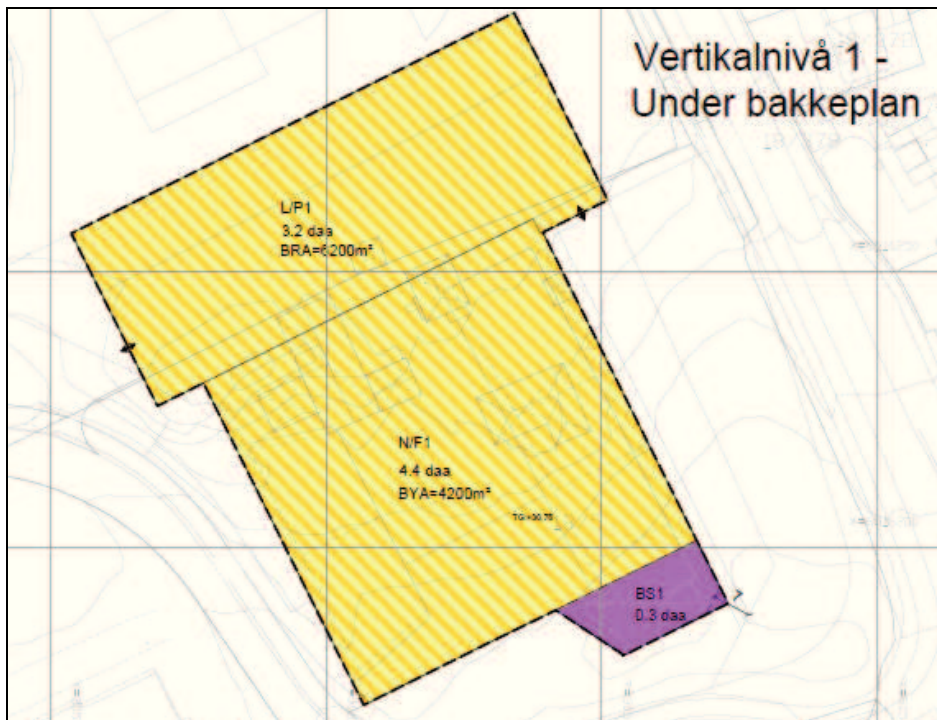
Arkiv: L13

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

SAKA GJELD

Saka gjeld utbygging av ei ca 9,4 da stor tomt mellom Eskervegen og Fv. 44 Jærvegen sør for Kverneland bil på Tjøtta. Kommuneplan viser tomte som kombinert føremål bustad/næring. Det har tidlegare blitt fremja høgbløkk på 15 etasjar på området. Planen viser nå bustadbygg på inntil 7 etasjar på sokkel, med nærbutikk, nærservice og bilrelatert verksemd på bakkeplan.





UTBYGGINGSAVTALE

I samsvar med Plan- og bygningsloven § 17-4 vil forslag til utbyggingsavtale bli lagt fram for kommunestyret for endeleg vedtak.

PLANPROSESS OG MEDVERKNAD

TIDLEGARE BEHANDLINGAR

Planen har vore 1. gongs behandla to gonger i hovudutval for lokal utvikling.

Det er og tidlegare vedteke ein plan for nordre del av planområdet, Plan 6290, detaljregulering for Eskervegen 1-5, Tjøtta – nord (Volvo). Denne planen er tatt inn i plan 6291, grunna at ein ønskjer å sjå området i samanheng.

I planområdet blei det i januar 2014 fremja eit næringsprosjekt inkludert mogleg brannstasjon over to plan, samt ein bustaddel med om lag 100 bueiningar i bygg mellom 3 og 15 etasjar. Planen blei sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn. Time kommune og Fylkesutvalet fremja motsegn. Tiltakshavar omarbeidde prosjektet og kommunen kravde ny 1. gongs behandling.

Hovudutval for lokal utvikling vedtok einstemmig i møte 26.5.2015, sak 58/15:

Hovudutval for lokal utvikling vedtok i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10 å leggja forslag til detaljreguleringsplan for Eskervegen sør, med tilhøyrande bestemmelsar og planomtale, alle datert 11.05.2015, ut til offentleg ettersyn.

UTLEGGING TIL OFFENTLEG ETTERSYN

Reguleringsplanen med planbestemmelsar og planomtale var lagt ut til offentleg ettersyn i tida 1.6.2015 til 3.8.2015. Høyringa vart varsla i annonse i Jærbladet 3.6.2015, i brev til offentlege instansar, grunneigarar og naboar, datert 1.6.2015 og publisert på kommunen si nettside.

Kommunen inviterte til ope informasjonsmøte i auditoriet på Tu skule måndag 22. juni.

INNKOMNE MERKNADER

Det kom inn 6 merknadar til planforslaget.

Merknadene er gjengitt og kommentert i eige vedlegg, **vedlegg 4**.

OMTALE AV PLANFORSLAGET

Planforslaget er nærare utgreidd i saksframlegg til 1. gongs behandling i hovudutval for lokal utvikling i møte den 26.5.2015, sak 58/15, vedlegg 5. Plantema som blei utgreidd til 1. gongs behandling blir ikkje gjenteke her.

I saksbehandlinga til 2. gongs behandling skal vi berre vurdere innspel frå offentleg ettersyn og eventuelle endringar av planforslaget som følgje av merknadene.

Planomtalen skal vere oppdatert slik at endringar i planen etter at den låg ute til offentleg ettersyn første gong er omtalt. Endringar på plankart, i bestemmelsane og i planomtalen er lista opp under her.

ENDRINGAR I FORKANT AV 2. GONGS BEHANDLING

ENDRINGAR I PLANKART:

- Det er lagt inn byggegrense for å sikra at tilkomst til f_P1 er 7 meter bred.
- Rampe frå nord er endra slik at stigninga blir 1:15.

ENDRINGAR I BESTEMMELSANE:

- I § 1.2 er følgjande tekst lagt til:
"Tekniske planer/utomhusplaner for opparbeidelse av områdene o_AV-G1 og o_AV-G2 skal godkjennes av Statens vegvesen. Tekniske planer for alle tiltak som berører Fv.44 skal sendes Statens vegvesen for gjennomsyn."
- Ny bestemmelse om byggetrinn er lagt til:
§ 1.3 "Prosjektet skal gjennomføres i maksimum 4 byggetrinn. Hvert byggetrinn skal kunne avsluttes på en slik måte at tomten er egnet til bruk for de etablerte formål og framstår utad som avsluttet. Krav i forhold til vind, støy, sol og uteoppholdsareal skal være ivaretatt jevnfør planbeskrivelsen."
- I § 2.3 er følgjande tekst lagt til:
" Det er lagt inn en byggegrense i underetasjen som skal hindre søylepunkt og konstruksjoner for bæring innenfor dette arealet. Det skal sikre en passasje med 7 meter bredde til f_P1. Gjeldende forskrift om utslipp av bensindamp må overholdes."
- I § 2.5 er bestemmelse om leikeplassar skriven om for å sikra at det blir etablert ein leikeplass på det øvste uteopphaldsområdet, og ein på det nedre.
- § 3.2 er tekst om gangveg endra frå "skal være universelt utforma" til "skal ha stigning 1:15".
- I § 3.3 er følgjande tekst lagt til:
" Det tillates opparbeidelse av midlertidige parkeringsplasser innen disse arealene etter godkjent avtale med Statens Vegvesen."
- I § 3.4 er følgjande tekst fjerna:
"Midlertidige parkeringsplasser tillates innenfor o_AV-G1." Midlertidige parkeringsplassar regulerast i staden i bestemmelsane i § 3.3 og § 5.6.
- § 5.1 om rekkefølgekrav om undergang ved rundkjøring Fv.44/Eskervegen er endra slik at kravet omfattar både bustadblokkene og næringsdelen i sør.
- § 5.2 og § 5.3 er justert iht. krav frå Statens vegvesen.
- Ny bestemmelse om mellombels parkeringsplassar er lagt til:
§ 5.6 " For midlertidige parkeringsplassar innen o_AV-G1 og o_AV-G2 skal det foreligge godkjent avtale med Statens vegvesen vedr. midlertidig bruk og erstatning, før det kan gis tillatelse om igangsettelse."

ENDRINGAR I PLANOMTALEN:

I planomtalen er det lagt til eit kapittel angående merknadar frå ny høyringsrunde. Her er det utgreidd om utviklinga av prosjektet heilt frå det i starten var tenkt høghus på 15 bustadetasjar og 100 bueiningar, til forslaget som no føreligg, med 7 bustadetasjar på det høgste og 72 bueiningar totalt.

Det er og lagt til eit avsnitt (3.7.4) angående kva som må ivareta i forbindelse med eventuell trinnvis utbygging av området, som det vises til i bestemmelse 1.3 om byggetrinn.

VURDERING AV DET ENDRA PLANFORSLAGET



Planforslaget er ikkje vesentleg endra etter ny 1. gongs behandling i mai 2015. Endringane som er gjort er hovudsakleg mindre justeringar for å ivareta krav frå statens vegvesen og fylkeskommunen.

Time kommune skreiv i høyringsuttalen at dei meiner løysinga i føreliggjande planforslag er betrakteleg betre enn før, men at bygningsmassen framleis er høg og framstår som massiv. Dei tilrår at ein ser på alternative løysingar på høgder og utforming av bustadane. Høgde og alternative løysingar er blitt vurdert i fleire omgangar tidligare. Dette er nærare utgreidd i planbeskrivelsen punkt 1.5.

Kommunen meiner forslaget som no føreligg er betre tilpassa tomta og terrenget, og framstår som mindre dominerande enn det første forslaget. Planforslaget er betre tilpassa omkringliggjande område og ivaretek behov/ønskje om god utnytting av "sentrale byggeområde", sjølv om det fortatt er eit stort og høgt bygg som ligg i forslaget. Det er og ønskelig med god utnytting så nær sentrum.

Reguleringsplanen gjev rom for ei noko høgare utnytting enn det som er planlagt utbygd og vist på illustrasjonane. Dette gjeld særleg næringsdelen. Arealoppsett er vist i planbeskrivelsen punkt 3.4.

KONSEKVEN SAR FOR KOMMUNEN OG UTBYGGINGSAVTALE

Kommunen er innstilt på å inngå utbyggingsavtale på vanleg måte.

Det vert etablert 74 nye bustadar i forskjellige størrelsar. Planen gir ein auka del tilgjengelege bustader i kommunen.

Planområdet ligg nært Tu skule, som foreløpig har tilstrekkeleg kapasitet. Etterspurnad etter barnehage har i det siste vore i samsvar med barnehagebruksplanen for kommunen. Det ligg ein barnehage like sørvest for planområdet.

Det er gangavstand frå planområdet til Bryne sentrum.

KONKLUSJON

Rådmannen fremjar med dette "PlanID 6291 - Reguleringsplan (detalj) - Eskervegen 1-5 - Tjøtta" med tilhøyrande bestemmelsar og planbeskrivelse, alle datert 21.09.2015, til 2. gongs behandling.

VEDLEGG:

1. Plankart "PlanID 6291 - Reguleringsplan (detalj) - Eskervegen 1-5 - Tjøtta", datert 21.09.2015.
2. Planbestemmelsar til "PlanID 6291 - Reguleringsplan (detalj) - Eskervegen 1-5 - Tjøtta", datert 21.09.2015.
3. Planbeskrivelse med ROSanalyse, datert 21.09.2015.
4. Innkomne merknader til offentleg ettersyn.
5. Kopi av 1. gongs behandling i hovudutval for lokal utvikling 26.5.2015, sak 58/15.
6. Illustrasjonar frå arkitekt, datert 21.9.2015.
7. Sol- og skyggediagram, datert 21.9.2015.
8. Støyrapport, datert 25.9.2015.

UPUBLISERTE VEDLEGG:

9. Framtidig parkeringssituasjon, datert 11.3.2015.
10. Vindanalyse, datert 13.3.2015.
11. Forenklet handelsanalyse, datert 26.6.2014.

Innstilling:

Rådmannen tilrår at saka går til hovudutval for lokal utvikling og kommunestyret med slik tilråding:

Klepp kommunestyre vedtek i medhald av plan- og bygningslova §12-12, "PlanID 6291 - Reguleringsplan (detalj) - Eskervegen 1-5 - Tjøtta" med tilhøyrande bestemmelsar og planbeskrivelse, alle datert 21.9.2015.

Hovudutval for lokal utvikling den 13.10.2015 sak 87/15

Behandling:

Gro Haga -h var inhabil og gjekk frå under behandling av saka.
Frode Heigre -h var med på behandling av saka.

Einstemmig TILRÅDING:

Klepp kommunestyre vedtek i medhald av plan- og bygningslova §12-12, "PlanID 6291 - Reguleringsplan (detalj) - Eskervegen 1-5 - Tjøtta" med tilhøyrande bestemmelsar og planbeskrivelse, alle datert 21.9.2015.

Kommunestyret den 09.11.2015 sak 80/15

Kommunestyret si behandling:

Gro Haga -h var inhabil og gjekk frå. *Elin Barane Helland -h* var med på behandling av saka.

KOMMUNESTYREVEDTAK:

Med alle stemmer blei vedtatt:

Klepp kommunestyre vedtek i medhald av plan- og bygningslova §12-12, "PlanID 6291 - Reguleringsplan (detalj) - Eskervegen 1-5 - Tjøtta" med tilhøyrande bestemmelsar og planbeskrivelse, alle datert 21.9.2015.

Rett utskrift, 11.11.2015

Wigdis B. Detlie
formannskapssekr.

Utskrift til:
Etat for lokal utvikling