



## Referat frå oppstartsmøte for «detaljregulering for boligområde ved Nordlysvegen, Tu, PlanID 2022002

Møtedag: Torsdag 07.04.2022  
Møtestad: Klepp rådhus  
Deltakarar: Peter Willmann, Klepp kommune  
Rannfrid Stubhaug Braut, Klepp kommune  
Trygve Valen, Klepp kommune  
Ernst Nærland, OBOS Block Watne  
Lars Nielsen, Norconsult

### Bakgrunn

Norconsult skal utarbeide reguleringsplan for vestre del av område 34t på oppdrag av OBOS Block Watne. Norconsult har sendt inn eit planinitiativ og ein stedsanalyse.

### 1.1 Formalia

#### Plannamn

«Detaljregulering for boligområde ved Nordlysvegen, PlanID 2022002»  
Det offisielle plannamnet skal brukast på plankart og alle plandokument.

#### Planforfattar

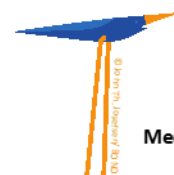
Norconsult  
Lars Nielsen  
[lars.nielsen@norconsult.com](mailto:lars.nielsen@norconsult.com)  
918 53 492

#### Forslagsstillar og fakturaadresse for behandlingsgebyr

OBOS Block Watne  
Ernst Nærland  
913 73 242  
[Ernst.naerland@obos.no](mailto:Ernst.naerland@obos.no)

#### Kontaktperson i kommunen

Peter Willmann  
959 78 126  
[peter.willmann@klepp.kommune.no](mailto:peter.willmann@klepp.kommune.no)



Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven stiller følgende krav til gjennomføring av oppstartsmøte:

### **§ 2. Gjennomføring av oppstartsmøte**

I oppstartsmøtet skal alle temaer som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget, behandles. Det skal blant annet tas stilling til

- a) hvordan det skal tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnsikkerhet
- b) om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger
- c) om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagsstilleren skal utarbeide rapportene
- d) om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15
- e) hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet
- f) om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen
- g) en overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet
- h) hvem som er kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen
- i) om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd.

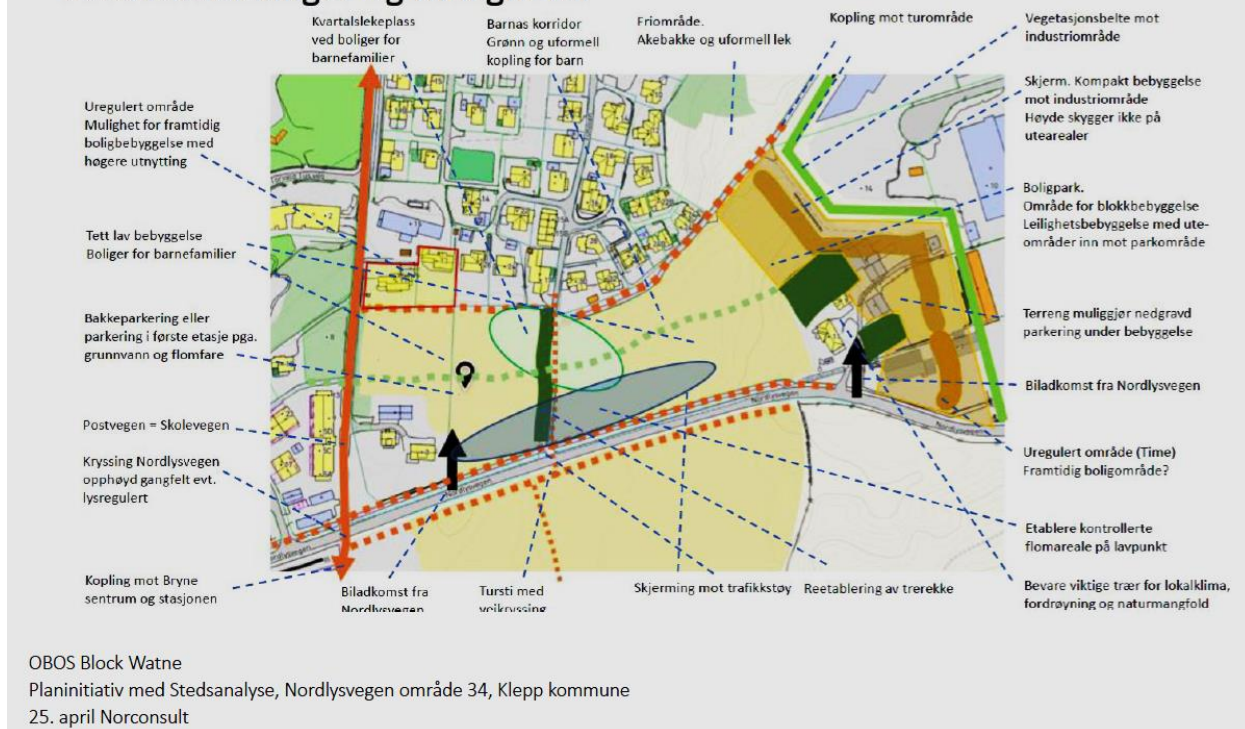
Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven stiller følgende krav til referat frå oppstartsmøte:

### **§ 3. Krav til referat fra oppstartsmøtet**

Kommunen skal utarbeide et referat fra oppstartsmøtet, som skal sendes til forslagsstilleren innen rimelig tid etter møtet.

Referatet skal inneholde opplysninger om de temaene som ble drøftet i møtet, avklaringer og konklusjoner det ble enighet om, vesentlige punkter det er uenighet om og punkter som gjenstår å avklare. Det skal redegjøres for vurderingen av punktene i § 2 andre ledd bokstav a til i, kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt og om det er aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum.

## 2.10 Anbefalinger og muligheter



Figur 1 Anbefalingskart

Kommunen og foreslagsstiller er samde om følgjande:

- Kommunen støtter planforfatteren sin konklusjon av stedsanalysen i punkt 2.11 (side 13 i vedlagt dokument). Oppdeling av analyseområdet i tre område er godt grunnlagt med bakgrunn i terreng, bustadtypologi på tilgrensande område og ein grundig analyse av overvatn og flaum. Område 1 og 2 må baserast på ein tett/låg busetnad med parkering på bakkeplan.

Stedsanalysen viser at område 34 kan ses som tre område hvor område 1 og 2 har samme karakter mens område 3 skiller seg ut fra de to andre områder

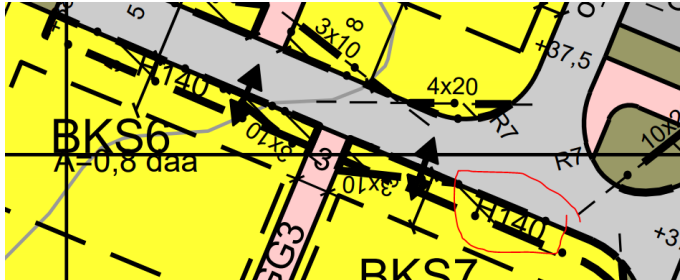


Figur 2:Utklipp frå stedsanalysen og planintitiativ punkt 2.11: Kartet viser oppdeling av analyseområdet - område 34 i kommuneplan for 2014.25 i tre område som blir omtalt i konklusjonen for stedsanalysen.

Stedsanalysen peikar på at samla arealutnytting for dei tre områda 1, 2 og 3 **samla sett** bør tilfredsstillende krava sett i gjeldande kommuneplan 2014-25 (meir enn 4 bustader/daa) og orientere seg etter krava til tilgrensande plan i Time (5 bustader/daa). Stedsanalysen peikar på at det er klare restriksjonar for arealutnytting for område 1 og 2 (tett/låg, parkering på bakkeplan). Kommunen meiner at det då må akseptast at arealutnyttinga både i tal for bustader/daa og i % BRA for planområdet for område 1 blir under 5 bustader/daa og at % BRA vil kunne ligge under 100%. Område 1 er identisk med planområdet for detaljreguleringa som nå skal varslast. Stedsanalysen peikar på område tre som ligg over flumsona og grensar inntil storskala busetnad på industriområdet i aust, som godt eigna for ei høg arealutnytting med ei bustadblokk som skjermar for industri(-støy) og som kan ha parkering under bakkeplan. Ut frå dette meiner kommunen at det er realistisk at samla arealutnytting for område 34 under eitt vil ligge over 5 bustader/daa, i tråd med føringane i kommuneplanen og regionale føringar.

- Kommunen meiner at konseptet for flaum – og overvann som ligg ved planinitiativet er godt gjennomarbeidd og skal leggest til grunn for det vidare planarbeidet. Konseptet er basert på eit notat frå Norconsult som viser at ei 200-års nedbørshending må handterast innafør planområdet. Notatet viser at det må haldast tilbake inntil 743 m<sup>3</sup> overvatn ved ei 200-års nedbørshending. Konseptet er godt illustrert og viser fordrøyingsvolum både på areala for overflateparkeringa og i grøntområda på ein gjennomarbeidd måte. Det kjem klart fram at flaumsituasjonen utelukker parkeringsløyningar under bakken for vestre del av analyseområdet. Tunet i austre del av planområdet ligg noko høgare og kan gå klar flumsona. Anbefalingskartet viser eksisterande store lauvtre som bør sikrast i seinare planarbeid for å bidra til å sikre eit minimum av biologisk mangfald. Ei slik sikring må følgjast opp med klare restriksjonar for graving i rotsona og senking av grunnvatnet.
- Arealutnyttinga skal reknast ut frå forholdet mellom bruksarealet (BRA) og tomtearealet i samsvar med regionalplanen, i «% BRA».
- Plangrensa skal følgje avgrensinga vist i planinitiativet. Dei to uregulerte einebustadane i nord skal takast med i detaljreguleringa.
- Dei innsendte dokumenta for stedsanalysen og planinitiativ har god teknisk kvalitet.
- Klepp kommune har, med bakgrunn i eit politisk vedtak, ein forventning om at minst 40% av alle småhus skal vere utforma som tilgjengeleg bustader med alle hovudfunksjonar på inngangsplanet. Kravet er nå innarbeidd i høyringsutkast til revisjon av arealdelen i kommuneplanen. Det medfører og ein forventning av oppstillingsplassen i carport eller garasje må ha nødvendig sideareal (1,5/1,4m) slik at ein person i rullestol kan ta seg inn og ut av bilen på eigen hand. Det er ikkje tilfredsstillande at dei som må bruke rullestol eller ikkje minst rullator blir henvist til «handicap-parkeringsplassar» bare fordi det er for liten passasje mellom bilar så lenge 2,5 m breidde framleis er normen for ein oppstillingsplass. Dette må takast omsyn til og ved utforming av felles parkeringsanlegg.
- Bustadområdet skal tilstrekkeleg store felles møteplassar. Minstekrav til storleik er 30 m<sup>2</sup> MFUA/bueining.
- Klepp kommune har ein forventning om ein minste (privat-)hagedybde på 6 m. Dette av omsyn til både sol og innsyn til uteplassen frå tilgrensande fellesområde.

- Sjøppelhandtering skal vere med felles nedgravde sjjøppelkonainarar. Det er viktig at plassering av anlegget ikkje kjem i konflikt med nřdvendige frisiktsoner. Det mř sikrast at bilar kan kome inn og ut av bustadomrřdet sjřlv under třmning av kontainarar.
- Frisiktsonen langs vegkanten, for ř sikre fri sikt inn og ut frř biloppstillingsplassen/garasjen/carporten, kan med fordel regulerast som eigen sikringszone, H140, med tilhřyrande bestemmelse som hindrar oppfřring av gjerde, plassering av sjjøppeldunkar, parkering av bilar, koplingsskap for el og fiber m.m.



Figur 3: Figuren vise dřme for regulering av frisiktzone H 140 parallelt med vegkanten i 2 m breidde i staden for individuelle siktsoner for ř sikre sikt frř utkřyringane i rekkehusomrřde. Figur 4: Figuren vise dřme for regulering av frisiktzone H 140 parallelt med vegkanten i 2 m breidde i staden for individuelle siktsoner for ř sikre sikt frř utkřyringane i rekkehusomrřde.

- Frisiktsoner i kryss mellom křyvevegar og i snuhammar kan med fordel regulerast som «anna vegareal» for ř hindre at hekken/gjerde for tilgrensande hage blir fřrt opp langs vegkanten og reduserer regulert fri sikt.
- Kommunen krev utarbeiding av ein VA-rammeplan. Vedlagte notat om overvatn er eit godt grunnlag for det vidare arbeidet.
- Planforfattaren skal sjekke ut ulike plantema i temakart Rogaland.
- Kommunen oppfordrer til ř prioritere tiltak som reduserer utslepp av klimagassar og fremjar naturmangfald. Dette skal gř klart fram av planbestemmelsane innafor rammen av det som plan- og bygningslova opnar for. Planbestemmelsane for detaljregulering for Orstad landsby kan vere til inspirasjon for ř fremje naturmangfald.

«Omrřdene skal opparbeides som blř-grřnne omrřder med naturpreg, og fortrinnsvis med stedegne planter. Planteliste skal kontrolleres mot siste utgave av fremmedartslista.

<https://www.artsdatabanken.no/fremmedartslista2018>. Oppdatert versjon er ventet i 2022.

For utforming og detaljprosjektering skal norm for utomhusanlegg i Sřr-Rogaland legges til grunn.

For ř fremme naturmangfold med stedegen vegetasjon kan det vřre nřdvendig med fravik fra «Norm for utomhusanlegg i Sřr-Rogaland».

Kommunen gjekk gjennom dei ulike tema som er lista opp i forskrift i §2 for ř sjekke om det er gitt nřdvendige svar i planinitiativ og stedsanalysen. Kommunen vurderer det slik at intensjonen i forskrifta er oppfylt.

### Konklusjon:

Det er ikkje aktuelt ř stoppe planinitiativet, jfr pbl § 12-8 andre ledd. Klepp kommune samtykkjer i varsling av oppstart av planarbeid.

- Kommunen utarbeider adresselista for varsling. Private adresser skal haldast unntatt offentlegheita med heimel i matrikkellova.
- I varslingsbrevet skal det varslast om at grunneigar/tiltakshavar og Klepp kommune skal inngå forhandlingar om ein utbyggingsavtale eller samarbeidsavtale.

**Kommunen og foreslagsstiller er samde om at det trengs avklaring om følgjande punkt:**

- 

**Avklaringar som kommunen pliktar å vurdere under oppstartsmøtet:**

- Kommunen vurderer at Norconsult AS har naudsynte kvalifikasjonar til å oppfylle krav til fagkyndigheit jfr. Pbl § 12-3, fjerde ledd.
- Det er ikkje aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum.

Peter Willmann  
referent