



Planbestemmelsar for

Detaljregulering for kommunehus og kyrkje, Kleppe

Planid 2020005

Saksnummer 20/00034

Datert: 01.12.2020

Revidert:

1. Føremål med planen

Føremålet med planen er å leggje til rette for rehabilitering og utviding av Klepp rådhus, frå 1973, til kommunehus og nybygg for kyrkje med tilhøyrande uteområde.

Området skal regulerast til følgjande arealføremål (pbl. § 12-05)

Bygningar og anlegg (pbl. § 12-5 pkt. 1)

- Offentleg tenesteyting (o_BOP)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 pkt. 2)

- Køyreveg
- Fortau
- Sykkelveg
- Gang- og sykkelveg
- Annan veggrunn – grøntareal
- Annan veggrunn – teknisk
- Kollektivhaldeplass

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 pkt. 4)

- Park

Omsynssone (pbl. §.11-8)

- Sikringssone – Frisikt
- Sikringssone tilkomst og oppstillingsområde for brannvern (H190)
- Bevaring naturmiljø (H560)

2. Fellesbestemmelsar for heile planområdet

2.1 Overvatn

Ved søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse skal det gjerast greie for korleis overvatn skal handterast på tomte. Dette skal behandlast av kommunalteknisk avdeling i Klepp kommune.

Det skal sikrast tilstrekkeleg areal for overvasshandtering. Det skal gjerast greie for korleis overvatn frå planområdet skal filtrerast/fordrøyast før utslepp til kommunalt overvassanlegg eller resipient. Dette gjeld alt overvatn, både takvatn, overflatevatn og drensvatn. Ved dimensjonering av fordrøyingsanlegg skal det dimensjonerast i samsvar med kommunal standard for 20 års flaum, og IVF-nedbørskurver 44730 Sandnes - Rovik. Det skal takast omsyn til auka nedbørsmengder i framtida, kor det skal leggjast til +20% intensitet på IVF-kurver ved dimensjonering.

For å sikre lokal fordrøyning skal bruk av faste dekke avgrensast mest mogleg.

Arealbruksendringar skal ikkje medføre auka belastning på eksisterande overvassystem.

2.2 Overvatn og flaum

Ved søknad om rammetillatelse /ett-trinnstillatelse skal det gjerast greie for flaumveger for 200 års flaum. Det skal takast omsyn til auka nedbørsmengder i framtida, kor det skal leggjast til +20% intensitet på IVF-kurver ved dimensjonering.

2.3 Vatn og avløp

Før det kan søkjast om igangsettingstillatelse / tillatelse til tiltak, skal det søkast om godkjenning av sanitærabonnement til kommunalteknisk avdeling i Klepp kommune. Vass- og avløpsnett skal etablerast i samsvar med kommunalteknisk norm for vass- og avløpsleidningar.

2.4 Forureina grunn

Før det kan setjast i verk tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det vere gjennomført nødvendige grunnundersøkingar. Dersom miljøtekniske undersøkingar påviser behov for tiltaksplan skal det ligge føre godkjent tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften kap. 2.

2.5 Avfalls- og overskotsmateriale

Før det kan bli gitt løyve til tiltak, skal kommunen stille krav om å dokumentere korleis massar blir handtert og kor dei blir deponert.

2.6 Partikkelavrenning til Kvernbekken – del av Figgjo-vassdraget

Ved søknad om rammetillatelse /ett-trinnstillatelse skal det gjerast greie for korleis partikkelavrenning til vassdrag skal hindrast under anleggsarbeid og etter ferdigstilling. Det skal takast omsyn til atcauka nedbørsmengder, særleg styrtregn, kan inntreffa under anleggsperioden. Eventuelle fangdammar/sedimenteringsbasseng må vere tilstrekkeleg dimensjonerte.

2.7 Tekniske planar

Tekniske planer i alle fasar, teknisk plan for uteareal (utomhusplan), teknisk plan for veg, gatebelysning, vatn, avløp og overvasshandtering og renovasjonsteknisk plan skal godkjennast av Klepp kommune.

Siste versjon av Vegnorm for Sør-Rogaland og Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland skal leggjast til grunn.

Tekniske planar for tiltak som berører fylkesvegen (på eller langs) skal sendast til vegmyndighet for gjennomsyn.

Flytting av avkøyring til område o_BOP mot aust slik den er vist på plankart kan ikkje gjennomførast før utbygging av o_BOP med rehabilitering og utviding av Klepp rådhus frå 1973 til kommunehus og nybygg for kyrkje med tilhøyrande uteområde blir realisert.

2.7.1 Teknisk plan for uteareal (utomhusplan)

Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggjast ved ein teknisk plan for uteareal (utomhusplan) med ulike relevante snitt i målestokk 1:200 som skal vise følgande:

- Høgder på eksisterande og planlagt terreng, terrengbearbeiding
- Plassering av bygg
- Tilkomstveg med avkøyring frå fylkesvegen
- Målsett parkeringsareal for bil og sykkel
- Gatebelysning, også for felles-/privat veg. Det må dokumenterast tilstrekkeleg lysnivå i gata samtidig som private uteareal skal vere skjerma mot sjenerande lys/blending. Graving i rotsonen for større tre for få fram kabelgrøfter eller plassere lysmaster skal unngåast.
- Skjeringar, fyllingar, murar og gjerder. Det må takast omsyn til eksisterande trevegetasjon. Graving i rotsonen skal unngåast. Skjæringar, fyllingar og støttemurer skal etablerast utanfor rotsonen.
- Areal avsett til overvasshandtering. Avlaupsleidningar og kummer skal leggjast med god avstand til rotsonen (lik utstrekning av trekronen) for tre som skal takast vare på.
- Flomvegar
- Område med fast dekke/belegg og område eigna til infiltrasjon. Rotsonen for dei store trea som skal takast vare på skal ikkje tildekkast med fast dekke. Det skal heller ikkje fyllast over rotsonen for å tilpasse terrenget. Dersom ei heving i ytterkanten av rotsonen ikkje kan unngåast, skal det brukast einsgradert natursingel for at luft kan sleppe til rotsonen for å hindre råteskader.
- Detaljar for utforming/avgrensing av avfallshandtering
- Fallretingar på overflatevatn, for infiltrasjon, fordrøyning og flaumvegar. Fallretingane skal vise at overvatn ikkje renn av på overflata til naboeigedomar eller offentleg veggrunn men blir handtert på eiga tomt via gardsromsluk, infiltrasjon og eller fordrøyingsanlegg
- Forhold til nabobebyggelse
- Plassering av byggegjerde i forkant av oppstart for gravearbeid for å sikre at vegetasjon som skal takast vare på bli beskytta mot skader på rot, stamme og trekrone. Byggegjerdet skal plasserast i yttergrensa for område vist med omsynsone H560 på plankart.
- Tilkomst med og fleksibel oppstilling for Rogaland brann- og redning sin høgderisiko. Dimensjonerande køyretøy: Stor lastebil L. Oppstilling av brannbilen med lift krev minimumsbreidde 8 m for til støttebein. Brannvesenet krev fleksibel oppstilling for å kunne ta omsyn til ulike vindretingar.

2.7.2 Teknisk plan for veg, gatebelysning, vatn, avløp og overvasshandtering

Planen skal inkludere offentlege og felles vegar, utandørs belysning, tekniske installasjonar og avfallshandtering.

2.7.3 Renovasjonsteknisk plan

Renovasjonsteknisk plan skal utarbeidast etter gjeldande normer for Klepp kommune.

2.8 Støyskjerming

Aktivitets- og møtelokale, arbeidsplassar og andre støyømfintlege rom i kommunehus og kyrkje samt uteopphaldsareal innanfor planområdet skal ha tilfredsstillande støyforhold før innflytting. Støytiltak skal sikre innandørs støynivå i samsvar med byggeforskriftene, og uteopphaldsareal jf. T1442. Ved søknad om rammeløyve skal det leggjast fram ei støyfagleg utgreiing og nødvendig dokumentasjon på at krava til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt. Eventuelle støyskjermingstiltak skal utførast i samsvar med støyrapport. Alle støyskjermingstiltak skal vere gjennomført før bruksløyve kan bli gitt.

2.9 Støy, tilkomst og skilting i anleggsperioden

Det skal sikrast tilfredsstillande støyforhold under anleggsperioden, jf. T-1442. Det skal etablerast tilkomstveg for anleggstrafikk. Under anleggsperioden skal det setjast opp tydeleg skilting slik at det går fram kor varelevering skal skje, og at området er eit anleggsområde.

2.10 Kulturminne

Dersom det under bygge- og gravearbeid skulle framkome automatisk freda kulturminne må arbeidet straks stoppast og Rogaland fylkeskommune, som kulturmyndighet, må varslast. jf. Kulturminneloven § 8.2.

2.11 Utforming av bygningar og anlegg og andre faste element

Ny bebyggelse og uterom skal ha ei utforming av høg arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områda, leggjast vekt på miljø- og ressursvenlege løysingar. For alle tiltak i planområdet skal det leggjast vekt på å få ei god landskapstilpassing. Utforming av gjerde, forstøtningsmurar, skilt, lamper, lysmaster m.m. skal samordnast.

2.12 Universell utforming

Universell utforming skal vere et berande kvalitetsprinsipp for uterom og bygningar som skal vere tilpassa bevegelses-, orienterings- og miljøhemma.

3. Bestemmelsar til arealformål

3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Offentleg tenesteyting o_BOP

Arealet blir regulert til kommunehus og kyrkje med tilhøyrande anlegg.

Grad av utnytting: 60 % BYA.

Generell byggehøgde innafor byggegrensene er kote 46.5.

Kotehøgde for bestemmelsesområde #1, #2 og #3 vist på plankart går fram av «bestemmelsar til bestemmelsesområde», sjå punkt 5 i planbestemmelsane.

Bygningar og uterom skal utformast med høg arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Miljø- og ressursvennlege løysingar skal leggjast vekt på ved utforming og opparbeiding. Det er tillatt med solceller på alle fasader og tak.

Parkering for sykkel

Sykkelparkering for publikum: Det skal etablerast minimum 100 sykkelparkeringsplassar i anlegg/stativ nært inngangsparti til publikumsareala. Stativa skal vere utforma slik at det er lett å låse fast sykkelen. Talet på, og plassering av sykkelparkeringsplassar for publikum kan vurderast under eitt med tilgrensande aktivitetspark.

Sykkelparkering for tilsette: 0,7 oppstillingsplassar/tilsett. Sykkelparkering for tilsette skal vere i låst anlegg under tak. Sykkelparkering for tilsette kan leggjast til kjellarplanet.

Parkering for personbil

Parkering for rørslehemma skal leggjast med kortast mogleg avstand til inngangane. 10 % av parkeringsplassane, minimum 4, skal vere tilpassa rørslehemma.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fortau

Der fortau følgjer langs eigen sykkelveg skal fortauet avgrensast frå sykkelvegen slik det vist i Statens vegvesen si handbok N 100.

3.2.2 Annan veggrunn – grøntareal

Rabattane med breidde over 2 m skal opparbeidast slik at det kan plantast store gatetre.

Sist oppdaterte «Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland» skal leggjast til grunn.

3.2.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Eksisterande eldre trerekke i austre del av **o_GP1** skal skjøttast og takast vare på. Skjøtsel skal ikkje redusere leveområde for grå punktlatv – sjå og bestemmelse for omsynssone H560_1.

4. Bestemmelsar til omsynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1. Frisikt

Soner for frisikt i vegkryss og avkøyringar er markert med særskilt linjesymbol på plankartet. I sonene for frisikt skal det vere fri sikt i ei høgde på 0,5 m over nivået for tilgrensande vegar.

4.1.2 Sikringssone tilkomst og oppstillingsområde for brannvern (H190)

Sikringssonen sikrar tilkomst med og fleksibel oppstilling for Rogaland brann- og redning sin høgdereskap. Dimensjonerande køyretøy: Stor lastebil L. Oppstilling av brannbilen med lift krev minimumsbreidde 8 m til støttebein. Brannlift bør kunne stillast opp ulike stader for å kunne ta omsyn til ulike vindretningar. Sikringssonen kan justerast under detaljprosjektering av kommunehuset og kyrkja.

Sikringssonen skal haldast fri for permanente hinder.

Utomhusplanen/teknisk plan skal vise endeleg fastsett sikringssone. Sonen skal kvalitetssikrast av brannkonsulent vere godkjent for tiltaksklasse 3. Det er krav om uavhengig kontroll. Forslag til endeleg sikringssone skal føreleggjast Rogaland brann- og redning for gjennomsyn. Dokumentasjon for dette skal følgje søknad om godkjenning av tekniske planar for veg, gatebelysning, vatn, avløp og overvasshandtering, utomhusplan og renovasjonsteknisk plan.

4.2 Særlege omsyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

4.2.1 Leveområde/biotop for grå punktlav - Omsynssone H560_1

Eksisterande eldre trerekke i omsynssona er sannsynleg leveområde for grå punktlav.

Gangvegen er lagt utanfor trekkene og anleggsarbeid innafor omsynssone skal ta omsyn til at røtene til trea ikkje skal bli skada.

5. Bestemmelsar til bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde #1

Maksimal møne-/øvre gesims-/konstruksjonshøgde: kote 50,5.

Bestemmelsesområde #2

Inntil 700 m² kan ha maksimal møne-/øvre gesims-/konstruksjonshøgde kote 54,0.

Bestemmelsesområde #3

Inntil 20 m² kan ha maksimal møne-/øvre gesims_/konstruksjonshøgde kote 60,0.

6. Rekkefølgebestemmelsar (§ 12-7 nr 10)

Etablering av diagonal gangveg over aktivitetsparken

Sentral diagonal gangveg over aktivitetsparken skal vere opparbeidd før bruksløyve for o_BOP, kommunehus og kyrkje, kan bli gitt.

Jfr. rekkefølgekrav for isbaneanlegg i aktivitetsparken.

Parkeringsløyving i Kleppe sentrum

Ny parkeringsløyving i Kleppe sentrum skal stå ferdig samtidig med nytt kommunehus/kyrkje.

Jfr kommunestyrevedtak i sak 91/20

Flytting av avkøyring til område o_BOP mot aust

Flytting av avkøyring til område o_BOP mot aust slik den er vist på plankart kan ikkje gjennomførast før utbygging av o_BOP med rehabilitering og utviding av Klepp rådhus, frå 1973, til kommunehus og nybygg for kyrkje med tilhøyrande uteområde blir realisert.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
DD.MM.ÅÅÅÅ	xx/xxxxx	xx