

Planomtale for

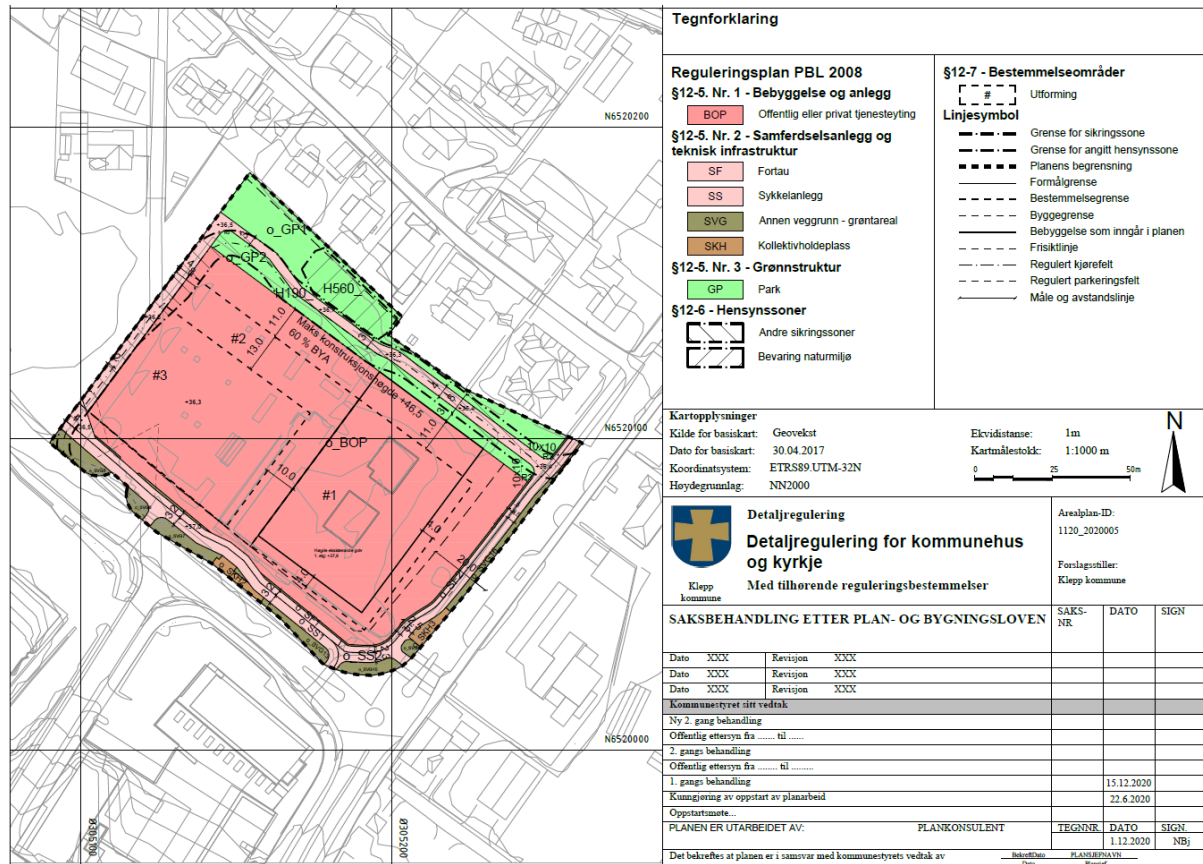
Detaljregulering for kommunehus og kyrkje, Kleppe

Plan-ID 2020005

Saksnummer 20/00034

Datert: 01.12.2020

Revidert:



Figur 1 – Plankart

1 SAMANDRAG

Detaljreguleringa skal avklare dei ytre rammene for kommunehus og kyrkje. Byggeområde for kommunehus og kyrkje blei i 2019 områderegulert saman med aktivitetsparken. Grønnstrukturen og samferdselsstrukturen med sykkelveg og fortau, haldeplassar for buss og endra plassering for avkjøring frå Solavegen skal vidareførast i detaljreguleringa.

Det skal haldast arkitektkonkurranse for kommunehus og kyrkje etter at detaljreguleringa har vore til første gongs behandling i hovudutval for samfunn og kultur og når planen er lagt ut til offentlig ettersyn. Planforslaget skal difor berre avklare ytre rammer for det framtidige kommunehuset og kyrkja som kan ha betydning for tilgrensande eigedomar med tanke på maksimal byggehøgde, utbyggingsvolum og konsekvensar for sol- og skuggetilhøve.

Detaljreguleringa skal avklare dei ytre fysiske rammene som arkitektane må forhalda seg til. Kommunestyret har godkjent eit nøkternt romprogram. Det er krav om sambruk av rom og areal for å redusere bruk av byggjemateriale, behov for oppvarming og investeringskostnader. Det framtidige kommunehuset og kyrkja vil dermed bli vesentleg mindre enn dei ytre rammene som er framstilt i planen. Dette for å gje eit forutsigbart, men romsleg nok spelerom for kreative og nyskapande forslag i arkitektkonkurransen. I planen er det fastlagt ein grad av tomteutnytting på 60 % BYA. Det vil seie at planbestemmelsane seier at minst 40 % av tomta vil forbli utan bygningar.

Resultatet av arkitektkonkurransen kan danne grunnlag for ein vidare detaljering av reguleringsplanen før den går vidare til sluttbehandling i kommunestyret. Planomtalen kan i den forbindelse bli utvida og meir konkret.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikt med planen

Formålet med planen er å leggja til rette for bygging av kommunehus og kyrkje for mange ulike brukargrupper. Når rådhuset blir til eit kommunehus som inneheld både kontor, bibliotek, kulturskule, Axis og frivillighetssentralen vil fleire personar aktivt bruka bygget, både på dagtid og kveldstid. I tillegg vil den nye kyrkja trekkje fleire personar til området, både på kvardagar og i helgane.

Denne utviklinga for området gjer at det er ekstra viktig å sikre gode koplingar for mjuke trafikantar mellom kommunehuset og kyrkja til aktivitetsparken og resten av Kleppe. Det skal leggjast til rette for besøksparkering innanfor planområdet.



Figur 2 - Kart som viser planområdet

2.2 Forslagsstillar, plankonsulent, eigarforhold

Klepp kommune er forslagsstillar for detaljplanen, og har utarbeida planen i egen regi. Klepp kommune eig byggjeområdet, Rogaland fylkeskommune er grunneigar for fylkesvegane langs tomta.

2.3 Tidlegare vedtak i saka

2.3.1 Vedtak om konseptval for kommunehus og kyrkje:

Kommunestyret vedtok i møte den 17.06.2019 følgjande:

- 1. Konsept 2b med full rehabilitering med tilbygg blir valgt.*
- 2. Det blir etablert mål for prosjektet med fokus på gevinst av samlokalisering og kva som er viktig å ha plassert i sentrum.*
- 3. Revidert romprogram og forprosjekt med avklaring av konsekvensar av dette blir utarbeida og lagt fram for politisk behandling seinast våren 2020.*

4. Det vert oppretta ei styringsgruppe for bygginga av kommunehus/kyrkje med representantar frå dei to byggherrane kyrkjeleg fellesråd og kommunen. Frå kommunen deltek forhandlingsutvalet.

5. Rehabiliteringa skal kombinera økonomisk rasjonalitet med ei skånsam tilnærming.

2.3.2 Vedtak i kommunestyret 17.06.2019, områdeplan for kommunehus, kyrkje og aktivitetspark:

Klepp kommunestyre vedtek i medhald av plan- og bygningslova §12-12 områderegulering for kommunehus, kyrkje og aktivitetspark, Kleppe sentrum med plankart datert 19.12.2018, justert 08.05.2019 og planbestemmelsar og planomtale, datert 19.12.2018, justert 25.03.2019.

2.3.3 Vedtak i kommunestyret 02.09.2019, endring av områdeplan for kommunehus, kyrkje og aktivitetspark i bakgrunn av klagesak:

Klepp kommunestyre vedtek med heimel i pbl 12-14 å endra områdeplan for kommunehus, kyrkje og aktivitetspark. Delfelt BBB, BS3 og BS4 skal takast ut av planområdet. Den endra områdeplanen har plankart, planbestemmelsar og planomtale, alle datert 22.08.2019.

2.3.4 Vedtak om byggeprogramfase – romprogram:

Kommunestyret vedtok i møte den 22.06.2020 følgjande:

- 1. Romprogrammet for kommunehus/ kyrkje vert vedteke slik det ligg føre i nærleiksdigrammet og i notat frå brukarane, med rehabilitering av eksisterande rådhus på 6940 m2 og eit tilbygg på 1380 m2.*
- 2. Vedtatt kalkyle på 400 mill vert vidareført, og summen frå kyrkja på 8 mill eks mva vert lagt til i kalkylen, og nytta til auke av areal el inventar i samråd med kyrkja. Prisstigning fram til 2020 er lagt til. Samla ny prosjektkostnad er 420 mill.*
- 3. Det vert utlyst arkitektkonkurranse til hausten 2020.*

2.3.5 Vedtak som avklarar parkeringsløyising for bil for kommunehus og kyrkje

Kommunestyret vedtok i møte 16.11.2020 sak 91/20 følgjande:

- 1. Kommunedirektøren innstiller på at arkitektkonkurransen vert utlyst på grunnlag av allereie vedteke romprogram utan parkeringskjellar.*
- 2. Ny parkeringsløyising skal stå ferdig samtidig med nytt kommunehus/kyrkje.*

2.4 Krav om konsekvensutgreiing

Planarbeidet kjem ikkje inn under Forskrift om konsekvensutredninger. Områdeplanen som blei vedteken i kommunestyret 17.06.2019, omfatta konsekvensutgreiing av området.

3 PLANPROSESS OG MEDVERKNAD

3.1.1 Varsel om oppstart av planarbeid

Oppstart av planarbeid var varsla i Jærbladet 12.06.2020 og i brev til grunneigarar, naboar og høyringsinstansar datert 22.06.2020. Varsel om oppstart var og publisert på kommunen sine nettsider. Fristen for merknader vart sett til 14.06.2020. Det kom inn 5 merknader til varsel om oppstart. Merknadene ligg i kapittel 0 i denne planomtalen.

4 PLANSTATUS OG RAMMEVILKÅR

4.1 Overordna planar

4.1.1 Regionalplan 2050, del 1, vedteken 12. juni 2019

I regionalplanen ligg det forventningar om høg arealutnytting i Kleppe sentrum. Det er og eit mål å skapa attraktive og levande tettstader som tek vare på historiske kvalitetar. Bymessige formingsprinsipp skal leggjast til grunn. Regionalplanen støtter opp om at Kleppe er kommunesenter for kommunen. Det er dermed naturleg å vidareføre rådhuset som administrasjonssenter i det nye kommunehuset.

4.1.2 Kommuneplanen sin arealdel for perioden 2014-2025

Kommuneplanen viser same innhald som gjeldande sentrumsplan for Kleppe, vedteken i 2017.

4.1.3 Klima- og miljøplan 2019 - 2034

Kommunestyret vedtok klima- og miljøplanen 2. september 2019.

Link til plandokumentet:

<https://www.klepp.kommune.no/globalassets/planar/klimaplan/endelig-version.pdf>

På side 26 finn du følgjande mål for kommunale bygg.

Me vil

- redusera klimagassutsleppa ved nybygg og drift av formålsbygg
- redusera energiforbruk i eldre bygg

«Slik gjer med det» på side 28 gir klare føringar for nye kommunale bygg.

SLIK GJER ME DET

- utfører Breeam preanalyse i tidleg planleggingsfase
- berekner livsløpsslepp ved langsiktige investeringar
- nyttar erfaring frå kvart prosjekt til å gjere det neste enda betre
- innfører miljøoppfølgingsplanar (MOP)
- sikrar at våre prosjekt vert leverte betre enn statlige krav når det gjeld energi

Den beste måten å redusere utslepp av klimagassar er å ikkje bruke meir areal enn ein strengt sett må ha for at kommunehuset og kyrkja skal fungere. Sidan rådhuset skal rehabiliterast, ikkje rivast, kan betongkonstruksjonar brukast på nytt og slik spare store klimagassutslepp. Produksjon av sement står for 7-8 % av klimagassutslepp på verdsbasis. Deretter må me føretrekke byggematerial som gir lite utslepp under produksjon og som har lang levetid. Heldigvis er det å legge opp til minst mogleg energibruk i driftsfasen samanfallande med god driftsøkonomi på lang sikt. Å setje strenge krav til byggjearbeidet nå vil gje låge driftsutgifter og redusert vedlikehald i framtida.

4.1.4 Kommunedelplan for Kleppe sentrum, vedteken i 2017

I kommunedelplan for Kleppe sentrum er rådhuset omtalt som område 4, saman med eigedommen for Klepp Energi A/S, Maskinhuset A/S (Kjøttthandar Håland/Blomsterkvasten med fleire) og det opne området som skal bli aktivitetspark med kunstisbane. I 2016 gjennomførte Klepp kommune, etter fagleg råd frå Rogaland fylkeskommune, ein mulighetstudie for området mellom Jærhagen og Meieritomta/Klepp stadion. Alle tre forslaga i mulighetstudien viste ein sentral park mellom rådhuset og Jærhagen.

I 2018 blei denne mulighetstudien lagt til grunn for å utarbeide ein områdeplan for kommunehus, kyrkje og aktivitetspark. Områdeplanen erstattar dermed arealbruken slik den er vist i kommuneplanen og sentrumsplanen. Mulighetstudien blei og starten på prosessen for å vedta rehabilitering av dagens rådhus i staden for riving av det gamle. Mulighetstudien var og bakgrunnen for at plassering av ei ny kyrkje på Kleppe blei drøfta på ny. Bygging av ny kyrkje skal skje i Kleppe sentrum, sjølv om det blei vedtatt ein reguleringsplan for tomt til ny kyrkje ved sida av den gamle så seint som våren 2017.

4.2 Gjeldande reguleringsplanar

Planområdet er ein del av planen *Områderegulering for kommunehus, kyrkje og aktivitetspark* – planID 1850, vedteken 2.9.2019.



Figur 3 - Områderegulering for kommunehus, kyrkje og aktivitetspark, planID 1850

4.3 Tilgrensande planar

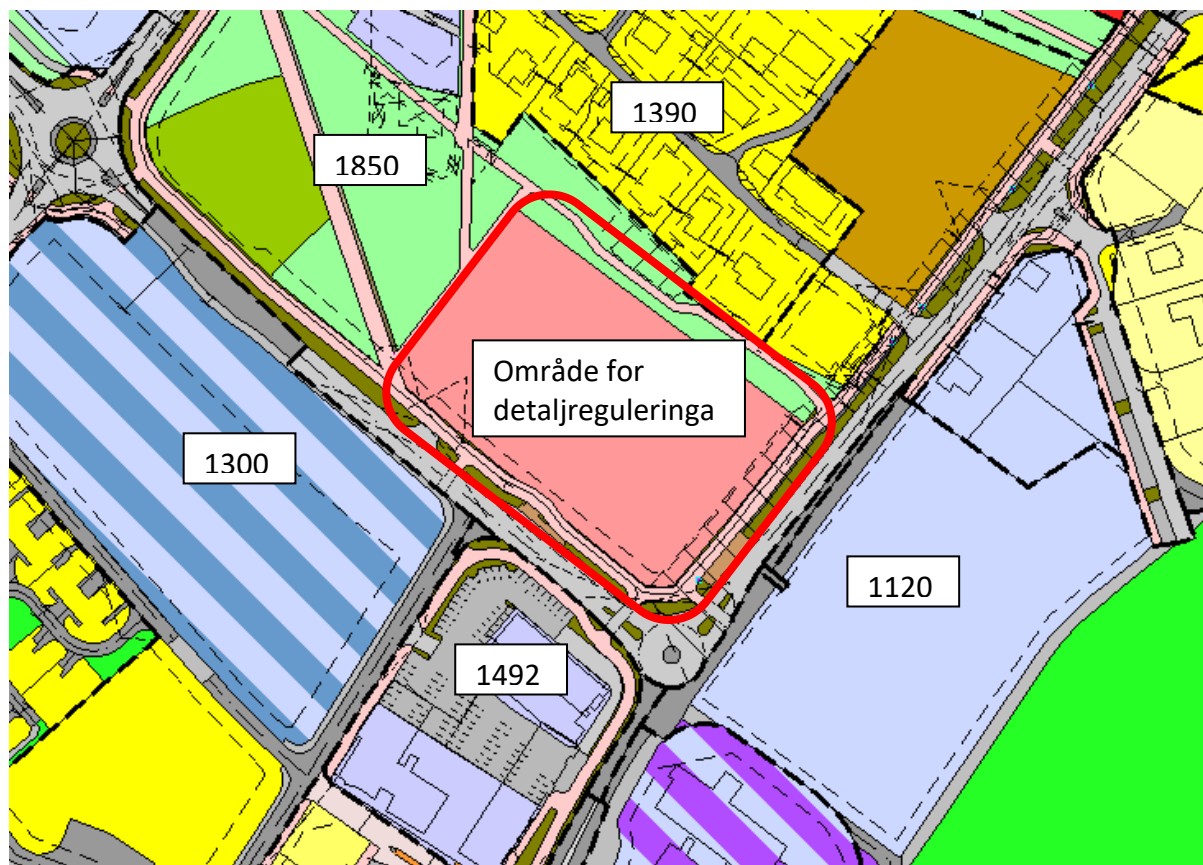
Rundt planområdet gjeld følgjande planar:

PlanID 1390 – Reguleringsplan for Kleppe nordvest, vedteken 3.5.1999

PlanID 1120 – Forslag til reguleringsendring nr. 2 for del av Kleppe, vedteken i 1975

PlanID 1492 – Reguleringsplan for Heradshuset Kleppe del 1, vedteken i 2010.

PlanID 1300 – Reguleringsplan for Kleppevarden m.m., vedteken i 1989



Figur 4: Gjeldande reguleringsplanar rundt planområdet.

Figur 5 - Landskapsplan for opparbeiding av aktivitetsparken. Planområde for kommunehus og kyrkje ligg «nede til høgre», der tittelfeltet for planen viser.

Sør for planområdet, langs Solavegen, ligg det mellom anna daglegvareforretning og apotek, med bustader på toppen. Aust for planområdet, langs Jærvegen, ligg bensinstasjonen Circle K og Braut planteskule. I nord ligg bustader med tilkomst via Bøkevegen.

5.3 Stadens karakter

5.3.1 Struktur og estetikk/byform

Planområdet består av rådhuset, rådhuset sin parkeringsplass, plenen mellom parkeringsplassen og bustadene i Bøkevegen, og gang- og sykkelvegane langs Solavegen og Jærvegen. Hovudetasjen i rådhuset ligg om lag 1 m over bakkeplan. Rådhuset har to etasjar og kjellar delvis under bakkeplan.

5.3.2 Eksisterande bygningar

Rådhuset er den einaste eksisterande bygningen innanfor planområdet.

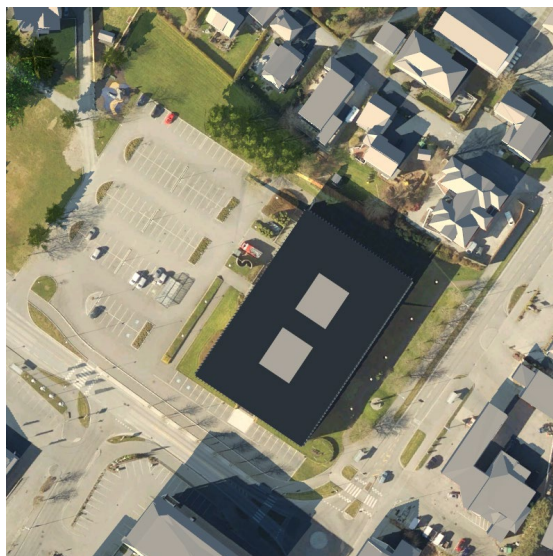
5.4 Landskap

5.4.1 Topografi

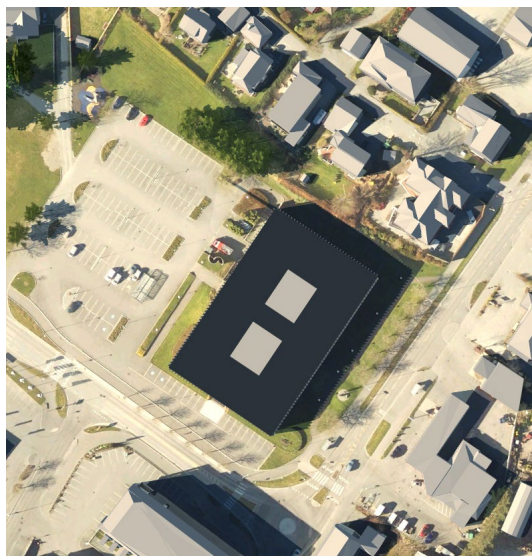
Området er relativt flatt og ope. Høgden innanfor planområdet er frå kote 35,3 langs nordsida av rådhuset opp til 37 ut mot krysset Jærvegen x Solavegen. Mot den planlagde aktivitetsparken i vest ligg terrenget på om lag kote 36,5. Golvet i hovudetasjen i rådhuset ligg på kote 37,8.

5.4.2 Soltilhøve

Jærvegen i aust, Solavegen i sør og den framtidige aktivitetsparken i vest gjer at det er lite som kastar skugge på planområdet i dag. Dei store trea som ligg heilt nord i planområdet skal bevarast som leveområde for ein trua art, grå punktlav. Trea kaster ein del skugge mot bustadområdet i Bøkevegen.



Figur 4 - Dagens situasjon, 21. mars kl. 15.00



Figur 5 - Dagens situasjon, 21. juni kl. 18.00

5.4.3 Lokalklima

Området er ope og vindutsett, som normalt for Jæren.

5.4.4 Kulturminne og kulturmiljø

Frå Rogaland fylkeskommune sin merknad til varsel om oppstart:

Rådhuset, som ble bygget i starten av 70-tallet har en tidstypisk arkitektur og var i lokal sammenheng et ganske grensesprengende symbol på nye tiders innmarsj. I dag er rådhuset ett av svært få bevarte kulturminner i Klepp sentrum. Det er i regional kontekst et svært flott eksempel på datidens arkitektur.

Huset er bygd opp med en ribbe-/lamellkonstruksjon i ytterveggene. Dette er det overordnede strukturerende element i fasaden, som har et karakteristisk, senfunksjonalistisk uttrykk.

Hovedstrukturen utgjøres av to firkanter med atrier i midten som gir lys til 1. etasje med bl.a. vrimleareal og bibliotek. I andre etasje sikrer en ytre og en indre gang en sirkulær flyt. Det er fra starten lagt opp til fleksible romløsninger og -størrelser med mange lettvegger. Selv om det er gjort en del endringer er det fortsatt mye fin og original detaljering samt karakteristisk materialbruk i interiøret: Sandblåst betong, keramikkfliser, lys eik, rustfritt stål og nøkterne striekledte vegger er fremtredende karakteristika. Også ytterveggenes lamellkonstruksjon er et synlig og strukturerende element i interiøret.

5.5 Naturverdiar

Artskart viser ei registrering av grå punktlav (*Punctelia subrudecta*) med status «Nær truet» frå 2013. Registreringa er knytt til trea nord i planområdet. Sjå kapittel 7.7.1 . Registreringa av punktlavet har allereie under regulering av områdeplanen i 2018/19 ført til krav om bevaring av lauvtre nordvest for rådhuset. Det blei regulert ein omsynssone H560 rundt trea for å ta vare for leveområdet for grå punktlav. Omsynssonen blir vidareført i detaljreguleringa.

Artane stær og vårrubloom er og registrert på Artskart. Grønstrukturen blir vidareført i detaljreguleringa og all utbygging skjer på allereie asfaltert parkeringsområde. Dermed er det lite sannsynleg av detaljreguleringa fører til ei forringing av leveområde for stær og vårrubloom.

5.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområde

Området har liten rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk i dag. Det er plassert benker mellom rådhuset og Jærvegen, og ved det nord-vestre hjørnet av rådhuset. Vest for planområdet ligg det ein leikeplass som er mykje brukt.

5.7 Trafikkforhold - Mobilitet

5.7.1 Køyretilkomst

Det er regulert køyretilkomst i områdeplan for kommunehus, kyrkje og aktivitetspark (planID 1850). Tilkomsten er frå Solavegen, omlag 20 meter aust for der den ligg i dag.

5.7.2 Vegsystem

Internt i planområdet blir det behov for ein tilkomstveg for mellom anna varelevering, avfallshandtering og parkeringsplassar på bakkeplan. Det interne vegsystemet blir ikkje detaljregulert i planen, men vil bli etablert på område for o_BOP. Den endelege plasseringa av tilkomstvegar og utforming av parkeringsplassar blir først avklart som del av arkitektkonkurransen for kommunehuset og kyrkja.

Planområdet er avgrensa av Solavegen og Jærvegen med langsgåande gang- og sykkelvegar. Områdeplanen viser sykkelvegar med fortau for å skilje gåande frå syklende, samt haldeplassar for buss. Områdeplanen har og avklart byggegrensene mot fylkesvegane.

5.7.3 Trafikkmengd

Statens vegvesen sin statistikk seier at ÅDT på Jærvegen er 4200 og Solavegen er 9700.

Kleppetunnelen kan bli stengt på kort varsel. Difor må Solavegen ha ein standard for å kunne avvike trafikken på fv. 44 ved behov.

5.7.4 Ulykkessituasjon

Statens vegvesen har registrert 9 ulykker med personskade langs fv. 254 og fv. 510 ved planområdet. Fleire av ulykkene skjedde før opning av omkøyringsvegen.

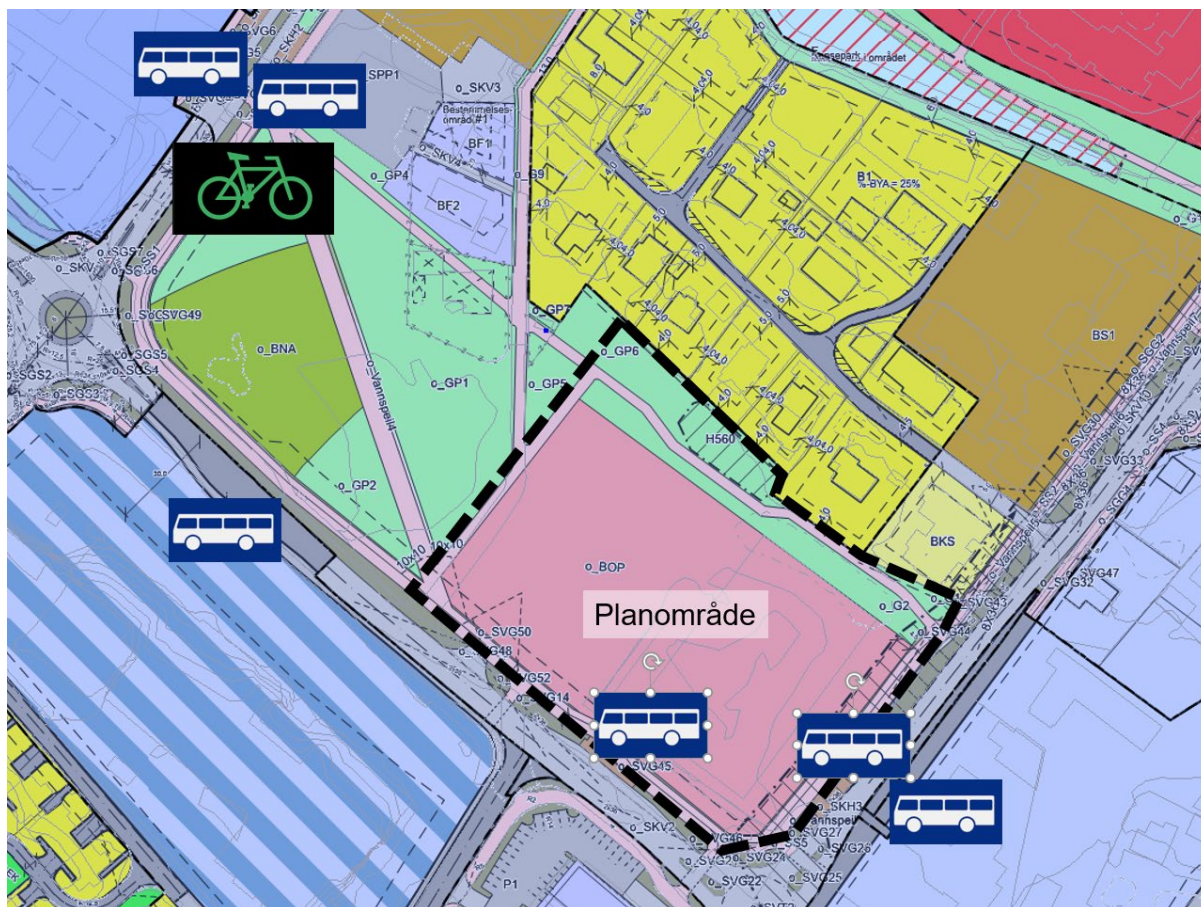
Trafikksituasjonen blei vesentleg endra etter at Kleppetunnelen opna. Reduksjon av gjennomkøyringstrafikken, nedsett fart til 40 km/t, etablering av fartsdemparar og opphøgde gangfelt og etablering av intensivbelysning på alle overgangar og nye gangfelt, har redusert risikoen for ulykker mellom gåande og køyrande vesentleg. Innanfor planområdet blir det regulert egne felt for gåande og syklende. Summen av alle tiltak, redusert ÅDT, redusert fart og betre og meir tydelege kryssingspunkt og separerte gang- og sykkelfelt vil venteleg medføre redusert tal på og omfang av ulykker mellom bilar og mjuke trafikantar.

5.7.5 Trafikksikkerheit for mjuke trafikantar

Det er etablert gang- og sykkelvegar langs planområdet i sør og aust. I områdeplan 1850 er det og regulert gang- og sykkelveg langs vest- og nordsida av planområdet.

5.7.6 Kollektivtilbod

Det er busstopp både langs Solavegen og Jærvegen, nært knytt til planområdet. Bussrute 52 går mellom Bryne og Sandnes og rute 59 går mellom Boreringen og Klepp stasjon, gjennom Kleppe.



Figur 6 - Kart som viser busshaldeplassar

Nyleg er det og plassert ut bysyklar i nærleiken av planområdet. Desse kan brukast til ladestasjonar på Klepp stasjon og Øksnavad, eventuelt til omkringliggende kommunar.

5.8 Barna sine interesser

5.8.1 Barnetråkkregistrering våren 2018

Våren 2018 vart det gjort barnetråkkregistreringar med elevar på 5. og 9. trinn på alle skulane i Klepp. Dei ulike fargane for kryssa representerer dei ulike skulane. Kryssa er enten merkelappar med aktivitetar, eller positive og negative merke. Nokre er det knytt kommentar til.

At det er mange kryss viser at mange elevar har rapportert at dei bruker rådhuset og området rundt allereie i dag.



Figur 7: Flyfoto med barnetråkkregistreringar.

5.9 Sosial infrastruktur

Eit kommunehus for Klepp skal tilby fleire tenester enn dagens rådhus med innbyggjarservice og bibliotek. Tilbod for ungdom, frivillighetssentralen og fleire møterom og salar for kulturarrangement gjer kommunehuset til ein sentral del av kvardagslivet for innbyggjarane i Klepp.

5.10 Universell utforming

Planområdet er tilnærma flatt og det er ingen problem med stigningsforhold i tilgrensande gater. Dei fleste kryssingspunkta over køyrevegane er bygd om med varselfelt, og har fått intensivbelysning

Rådhuset frå 1973 har hovudplanet om lag 1 m over tilgrensande gatenivå. Dette fordi det på 70- talet var krav om etablering av tilfluktsrom som normalt ligg i ein underetasje. Grunnvassnivået på tomte gjorde at hovudplanet i rådhuset ikkje kunne ligge i plan med gatene og parkeringsplassen. Det er difor utvendige trapper opp mot dei to inngangane. Frå starten av blei det etablert ein rampe med universell stigning for tilkomst for rullestolbrukarar som er godt integrert i utomhusanlegget.

Å løyse nivåforskjellen mellom gatenivå og hovudplanet i det framtidige kommunehuset blir ein viktig utfordring for arkitektkonkurransen.

5.11 Teknisk infrastruktur

5.11.1 Vatn og avløp

Vatn- og avlaupsnettet sentralt på Kleppe er under kontinuerleg oppgradering. Det er utført ein flaumanalyse for heile Kleppe og tiltak for å hindre flaumskadar i tettstaden er under planlegging. Planen om å etablere ein 1600 mm flaumvassleidning i/langs Jærvegen slik den er omtalt i områdeplanen frå 2018/19 er gått vekk i frå til fordel for ein plassering lenger

aust i kant av idrettsområdet, sjå og punkt 6.12 i planomtalen. Då kan delar av flaumsikringa utførast som ein delvis open kanal, i motsetnad til plassering i Jærvegen kor flaumvatnet må gå i lukka kanal pga. konflikt med vegnettet.

5.11.2 Trafo

Det er god tilgang til elkraft i området. Sidan kommunale bygg allereie i dag er tilkopla fjernvarmenettet er det lite behov for meir elkraft ved utviding og rehabilitering av bygningsmassen.

5.11.3 Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme med meir

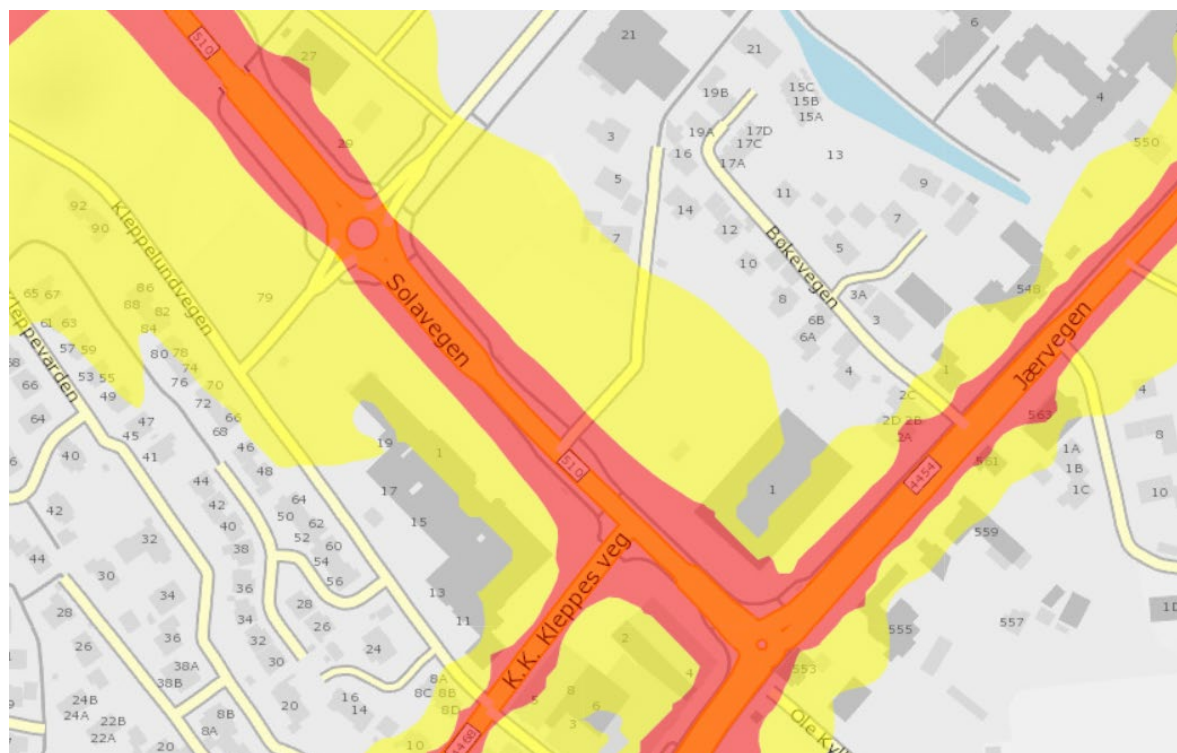
Rådhuset blei allereie i 2003 tilkopla eit fjernvarmenett basert på deponigass frå nå nedlagte Sele avfallsplass. Biogass, biobrensel eller ein kombinasjon med varmepumpe for å kunne levere både fjernvarme og fjernkjøling kan ta over dersom deponigassen tek slutt.

5.12 Grunnforhold

Grunnforholda blei undersøkt av Multiconsult i 2018. Nye bygningar kan fundamentarast direkte utan peling.

5.13 Støyforhold

Planområdet er utsett for støy frå tilgrensande fylkesvegar. Ein ÅDT langs Jærvegen på 4200 og langs Solavegen på 9700 medfører vegtrafikkstøy over gul grense. Planområdet skal brukast til offentlege bygningar, ikkje støyfølsom busetnad. Det skal heller ikkje leggjast opp til uteoppholdsareal for rekreasjon. Krav til innvendig støynivå i TEK sikrar forsvarleg støynivå for dei som skal opphalde seg innomhus.



Figur 8: Støysonekart frå vegvesenet si støykartlegging.

5.14 Luftforureining

Einaste forureiningskjelda er biltrafikken. Utslepp frå forbrenningsmotorar er på veg ned, det er lite bruk av piggdekk i kommunen og gode høve for utskifting av luft fordi det er sjeldan heilt vindstille. Vegvedlikehald med jamn støvsuging av vegane, ikkje bare etter vintersesongen, samt nedsett fart gir effekt.

Luftkvaliteten er tilfredsstillande. Oljefyring slutta for 15 år sidan då fjernvarmenettet blei etablert. Både Jærhagen og alle dei store kommunale bygga i området er kopla til.

5.15 Risiko- og sårbarheit (eksisterande situasjon)

Det er utført ein risikokartlegging under utarbeiding av områdeplanen. Analysen er gjennomgått og risikomoment er kommentert i eigen ROS- vurdering basert på Smartkommunane sin sjekkliste, sjå kapittel 9.

5.15.1 Rasfare

Det er ikkje rasfare i område.

5.15.2 Flaumfare

Flaumfare ved store nedbørshendingar er analysert og tiltak er innarbeid i hovudplan for vassforsyning og avlaup.

5.15.3 Vind

Området er ope og vindutsett, som normalt for Jæren. Elkraftnettet ligg under bakken og er ikkje utsett for vind.

5.15.4 Beredskap og ulykkesrisiko

Planområdet ligg inntil to fylkesvegar. Dette gir god tilkomst for naudetatane, både frå Bryne i sør og Sandnes i nord. Samtidig ligg planområdet med god avstand frå hovudtrafikkåra fv 44. Det er dermed lite sannsynleg at storulukker med farleg gods kan skje i nærleiken av kommunehus og kyrkje med store publikumsareal.

5.16 Bindinga i områdeplan for kommunehus, kyrkje og aktivitetspark mot denne detaljregulering som skal opphevast.

Områdeplan for kommunehus, kyrkje og aktivitetspark, Plan ID 1850 stiller i § 3.1.1 krav til regulering av alternativ parkering i carport for 1/186 (Bøkevegen 2), regulert inn på 1/1284 som del av detaljregulering av o_BOP.

Følgjande står i planbestemmelsane i områdeplanen § 3.1.1: Sitat:

«I bestemmelsane til detaljregulering for o_BOP skal det stillast rekkefølgekrav om etablering av ny carport med 7 plassar seinast ved at bruksløyve for nytt kommunehus og kyrkje blir gitt. Rekkefølgekravet kan og knyttast til gjennomføring av flaumsikringsprosjekt – etablering av flaumvassleidning med ope vassrenne langs Jærvegen som gjer det nødvendig å fjerne eksisterande carport på 1/186.

*Krav til etablering av alternativ parkering i carport kan utgå dersom Klepp kommune vel å etablere flaumvassleidning og sykkelveg med fortau langs vestsida av Jærvegen **på ein annan måte** enn områdereguleringsplanen viser.»*

Klepp kommune skal etablere flaumvassleidning og sykkelveg med fortau langs vestsida av Jærvegen på ein annan måte enn områdeplanen viser.

Kravet til regulering av alternativ parkering skal difor ikkje førast vidare i detaljregulering for kommunehus og kyrkje, PlanID 2020005.

5.17 Analysar/utgreiingar

Utover mulighetsstudiene omtalt i planomtalen så langt er det gjort analysar av byggegrunn utført av Multiconsult.

I områdeplanen var det sett krav om avklaringar for parkeringskonsept for brukarane av kommunehus og kyrkja som må bruke bil for å kome fram. Asplan Viak har levert ei utgreiing som danna grunnlag for kommunestyrevedtak om å ikkje etablere eit parkeringsanlegg under bakken innafor planområdet. Det ligg føre ulike alternativ for plassering av eit parkeringsanlegg med kort gangveg til kommunehus og kyrkje, som vil bli utgreia nærmare i eigne prosesser.

6 OMTALE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planlagt arealbruk



Figur 9 – Utsnitt av plankartet utan tittelfelt

6.1.1 Reguleringsformål

Regulering til offentlig tenesteyting slik den er definert i områdeplanen skal vidareførast. Det er inngått ein avtale med Klepp kyrkjeleg fellesråd om bygging av ei ny kyrkje. Dei sakrale romma skal seksjonerast ut fordi kyrkjerom skal eigast av Klepp kyrkjelege fellesråd. Romprogrammet legg opp til sambruk av ulike lokale mellom kyrkja og Klepp kommune.

Arkitektkonkurransen skal avklare utforming og plassering av kyrkja innafor planområdet. Difor fastsett detaljreguleringa ikkje plassering av kyrkja.

Det er vanleg å ikkje detaljregulere utomhusanlegg og parkering for offentlege bygningar kor det skal haldast ein arkitektkonkurranse. Utomhusanlegg med gangtilkomst, parkering m.m. er «tilhøyrande anlegg» til slike føremålsbygg.

Grønstrukturen i nord samt struktur for gang- og sykkelvegar som ligg i områdeplanen er teke inn og vidareført i denne detaljplanen, med små justeringar. Gang- og sykkelband langs nordsida av rådhuset er flytta noko nærmare eksisterande rådhus for å kunne brukast som tilkomst for brannbilar.

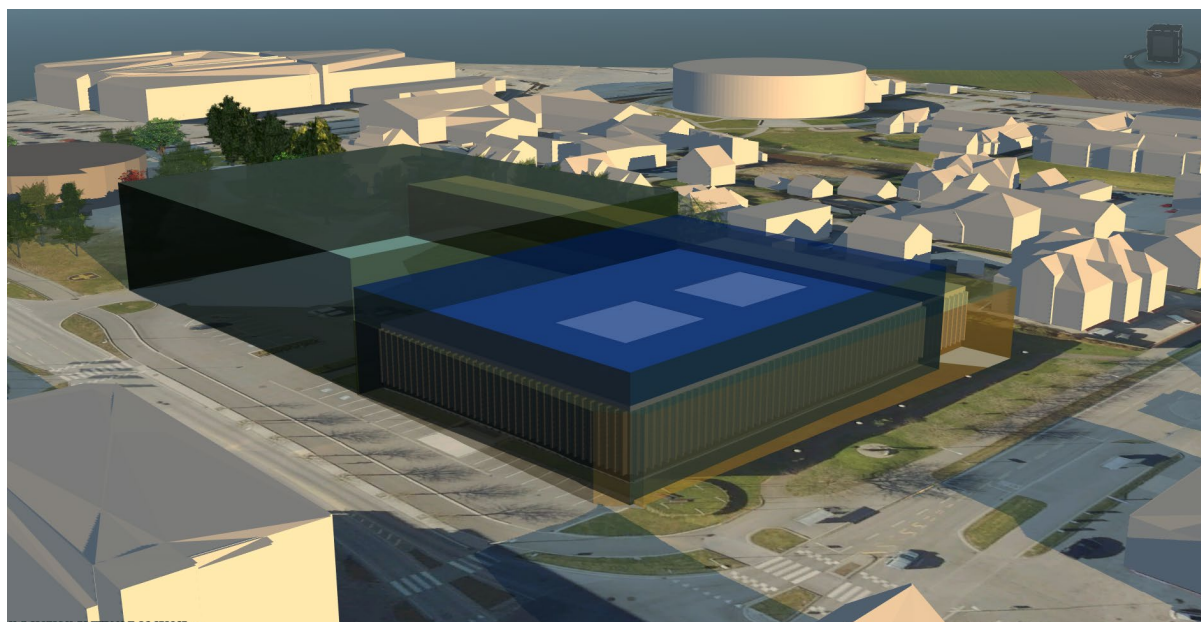
6.2 Plassering og utforming av bygningane

6.2.1 Høgde på bygningane

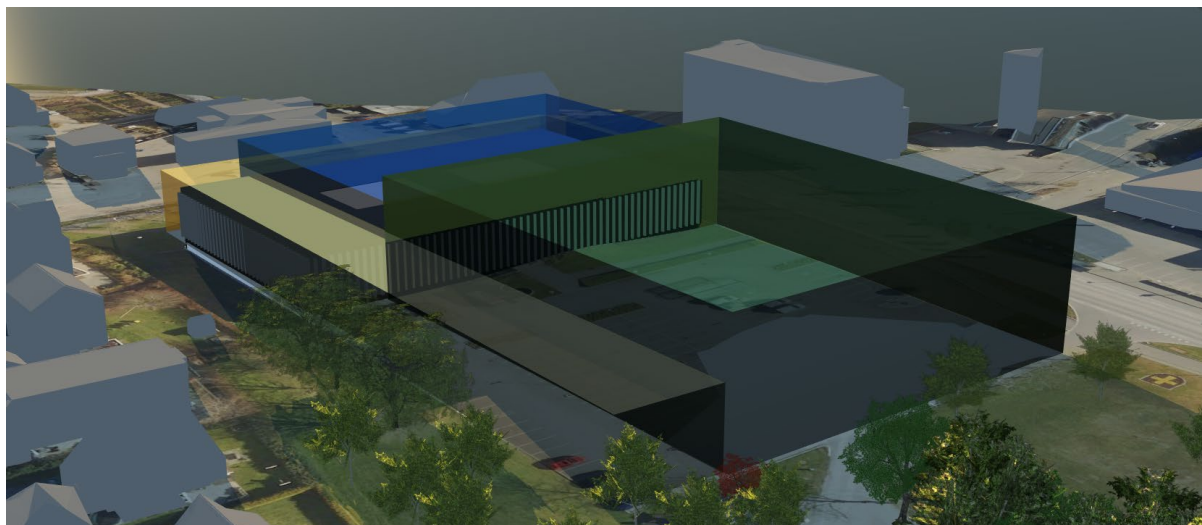
Utgangspunkt for høgdesetting av bygningsvoluma i planområdet er høgde på eksisterande rådhus, i to etasjar. Det er lagt til vel 1 meter til eksisterande gesims for å gje rom for framføring av ventilasjon, eventuelle solceller og ekstra god isolasjon på takflata til rådhuset. Denne bygningshøgda, kote 46,5, om lag 10 m over nivået for parkeringsplassen framføre rådhuset, er utgangspunkt for tilbygg til rådhuset.

Plankartet viser i tillegg såkalla «bestemmelsesområde» som er merka av med «#» og eit tal. Innanfor avgrensinga for dei enkelte bestemmelsesområda kan det førast opp høgare bygningsvolum, t.d. for å gje større takhøgde i det sakrale kyrkjerommet. Analysar av skuggen på ulike tidspunkt på året er basert på desse maksimale tillatne bygningsvoluma.

Grad av utnytting, kor stor del av tomta som kan byggast på, er fastlagt til 60 % BYA. Det vil seie at minimum 40 % av tomta skal vere utan bygningar. Det godkjente romprogrammet for kommunehuset gir ikkje rom for å finansiere og føre opp maksimal utnytting. Tomteutnytting er vist såpass romsleg for å gje rom for nyskapande og kreative løysingar i arkitektkonkurransen.



Figur 10 - Bilde som viser 3d-modellen sett frå sør-aust. Bestemmelsesområde #1 er vist med blått og bestemmelsesområde #2 er vist med grønt.



Figur 11 - Bilde som viser regulerte volum og høgder, sett frå nord-vest. 3d-modellen viser 100 % utnytting, men bestemmelsane avgrensar mogleg utnyttingsgrad til 60 % BYA.

6.2.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting er i planbestemmelsane angitt som «fotavtrykk» for nåverande og framtidige nye bygningsvolum. Utnyttingsgraden er 60 % BYA.

6.3 Kringliggjande bumiljø/bukvalitet

Klepp rådhus har vore nabo til bustadområdet i Bøkevegen sidan 1973. Bøkevegen er ein blindveg med avkøyring frå Jærvegen. All tilkomst til kommunehus og kyrkje for gåande, syklende og dei som bruker buss og bil vil vere frå Jærvegen eller Solavegen. Bumiljøet i Bøkevegen vil difor ikkje bli påverka av at det kan bli auka aktivitet. Utviding av eksisterande bygningsmasse samt nye bygningsvolum for tilbygg og kyrkja tek sikte på å oppretthalde brukbare soltilhøve for nabolaget i Bøkevegen.

6.4 Mobilitet

Det er god tilgjenge for gåande og syklende til planområdet, via eksisterande gang- og sykkelveg, og det som er regulert i områdeplan 1850. Bussrute 52 og 59 stoppar rett ved. Etter lang og grundig utgreiing vedtok kommunestyret at det ikkje skal byggjast eit større parkeringsanlegg på tomte. Det skal framleis vere god tilkomst for rørslehemma.

6.5 Planlagde offentlege anlegg

Aktivitetsparken med kunstisbanen ligg rett vest for planområdet.

6.6 Miljøoppfølging

6.6.1 Reduksjon av klimagassar

Klimaplanen gir klare føringar for nye kommunale bygg. BREEAM preanalyse for å avdekke område for å redusere klimaavtrykket er allereie gjennomført og var medverkande til at kommunestyret vedtok å rehabilitere, ikkje rive eksisterande rådhus. Kommunen har nettopp prosjektert den nye barneskulen ved Kleppelunden med eit klimamål om å redusere klimaavtrykket med 50 % i høve til referansebygg. Klimaplanen seier at kommunen skal

nytte erfaringar frå siste prosjekt til å gjere det neste endå betre. Ut frå dette ligg alt til rette for å lukkast med å realisere eit ambisiøst byggeprosjekt.

6.6.2 Omtale av massehandtering i tråd med regionalplan for massehandtering på Jæren

Regionalplanen set krav om å omtale massedisponering i planomtalen for tiltak med inntil 10000 m³ masseforflytting. Terrenget innafor planområdet skal endrast i liten grad.

Romprogrammet avgrensar det aktuelle byggetiltaket som detaljplanen skal legge til rette for til tilbygg og ny kyrkje på om lag 1380 m². Sjølv om det skulle bli ein underetasje under heile arealet vil bare medføre utgraving og gjenbruk og/eller børtkøyring av om lag 5000 m² gravemasser. Det vil gå med ein del ny bere- og forsterkningslag i utomhusanlegget. Likevel vil prosjektet ligg godt under grensa på 10000 m³ sett i regionalplanen.

6.7 Universell utforming

6.7.1 Kva krav som er stilt

Byggverk for publikum og arbeidsbygningar skal være universelt utforma, dette kravet er stilt i TEK17. Det same gjeld uteareal for ålmenta, uteareal for byggverk for publikum og uteareal for arbeidsbygning.

6.7.2 Korleis universell tilgjengelegheit skal løysast

Universell utforming av både uteområdet og rådhuset og kyrkja må løysast i arkitektkonkurransen. Fordi tomta i utgangspunkt er flat er det ikkje spesielle utfordringar knytt til dette. Å ta opp høgdeforskjellen på vel ein meter mellom gatenivå og nivået for hovudetasjen i kommunehuset er ei designutfordring som kan løysast på ulike måtar.

6.8 Uteopphaldsareal

6.8.1 Ivaretaking av eksisterande vegetasjon

Planforslaget legg opp til at trea mellom rådhuset og Jærvegen skal bevarast.

Det er lagt ei omsynssone for bevaring av naturmiljø rundt trea mot nord i planområdet. Dette kjem av at det er funne «grå punktlav» på dei, som er ein «nær trua» art.

6.8.2 Offentlege friområde

Område vist som grønstruktur G og park GP i områdeplanen skal vidareførast i detaljreguleringa.

6.9 Kollektivtilbod

Det er busstopp både langs Solavegen og Jærvegen, nært knytt til planområdet. Bussrute 52 går mellom Bryne og Sandnes og rute 59 går mellom Boreringen og Klepp stasjon, gjennom Kleppe.

Nyleg er det og plassert ut bysyklar i nærleiken av planområdet. Desse kan brukast til ladestasjonar på Klepp stasjon og Øksnavad, eventuelt til omkringliggande kommunar.

6.10 Kulturminne

Merknader og forventningar frå fylkeskommunen om å ta vare på eksteriøret til rådhuset frå 1973 gjer at spørsmålet om korleis 70-tallsfasaden blir presentert frå Jærvegen blir ein viktig del av oppdraget med å ta vare på kulturminnet frå 70-talet. Kommunen og fylkeskommunen er samde om at i kva grad og på kva måte bevaring av eksteriøret skal skje må svarast på i arkitektkonkurransen.

Rogaland fylkeskommune har vore delaktig i prosessen for å rehabilitere rådhuset heilt sidan gjennomføringa av parallelloppdraget i 2016. Det er og gjennomført dialogmøte med fylkeskommunen angående vidare detaljregulering og arkitektkonkurranse.

Rogaland fylkeskommune seksjon for kulturarv skriv i sin merknad til varsel om oppstart at det er viktig at arkitektkonkurransen legg opp til ein breiast mogleg «idèdugnad». Gitt at det er klare verneverdiar både inn- og utvendig, samtidig som det må tas store grep, er det ikkje noko eintydig svar på korleis ein best vil kunne ivareta vernet. Det vil derfor vere ein fordel å få presentert ulike forslag til korleis en best tek vare på verneverdiane samtidig som ein oppfyller dei praktiske og tekniske krava.

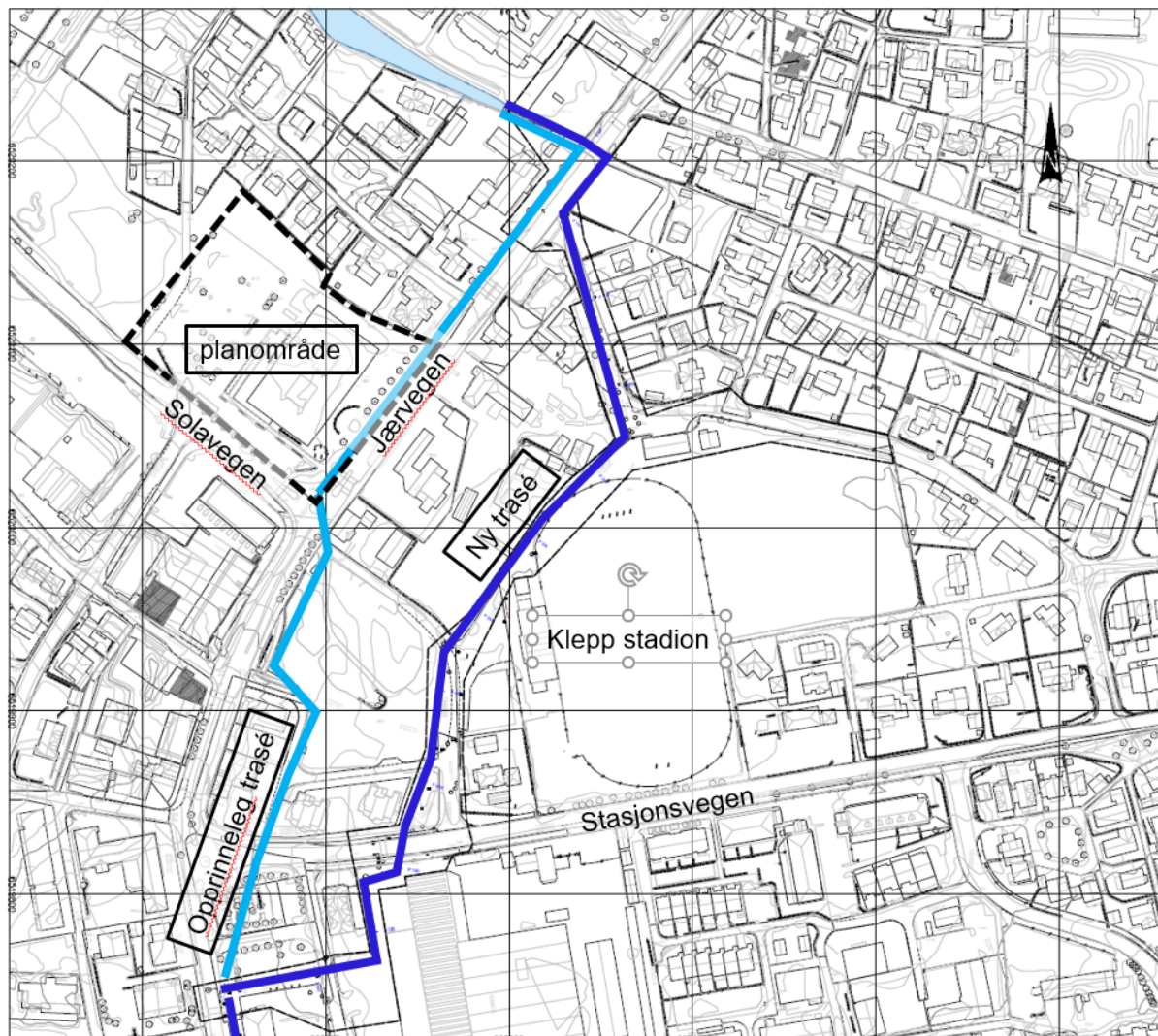
Difor fastsett detaljreguleringa ikkje spesifikke krav til bevaring og utforming av kommunehuset.

6.11 Sosial infrastruktur

Planforslaget legg til rette for møteplassar og fleire aktivitetar i området. I det vidare arbeidet med arkitektkonkurransen, detaljprosjektering og opparbeiding er det viktig å ha fokus på å etablere møteplassar der alle kan kjenne seg trygge.

6.12 Plan for vann- og avløp

6.12.1 Endring av konsept for flaumvasshandtering i Kleppe sentrum



Områdeplanen viser ei open vassrenne langs Jærvegen. Denne utgår i detaljreguleringa fordi kommunen skal skifte konsept for flaumvasshandtering til ein ny trasé lenger aust som gjer det mogleg å opne vassvegen på deler av strekninga.

6.13 Plan for avfallshenting

Plassering av containerar og tilkomst for tømming må løysast som ein del av arkitektkonkurransen.

6.14 Avbøtande tiltak/ løysingar ROS

Løysinga som skil syklende frå gåande blei utarbeidd under områdeplanlegginga. Sidan det ikkje skal leggjast til rette for eit nedgravd parkeringsanlegg blir talet på parkeringsplassar og dermed trafikken inn og ut av planområdet som kryssar gang- og sykkelvegen redusert i høve til dagens situasjon. Det var planlagt ei grunn, open vassrenne i Jærvegen. Utforminga var planlagt med liten vassdjupne. Når denne nå går ut av planen er ein mogleg fare for drukningsulukker eliminert.

Samfunnstryggleik og beredskap må stå sentralt under vidareføringa av rådhusfunksjonar i det nye kommunehuset. Bygget må vere eigna til at kommuneleiinga kan styre kriser frå administrasjonssetet. Kyrkja og salar for kulturarrangement må vere godt tilrettelagt for at brannvern og andre naudetatar kjem til utan unødige omvegar eller hindringar. Det er store økonomiske verdiar som kan gå tapt om brannvesenet ikkje får optimale arbeidsforhold. Detaljreguleringa legg opp til ein 8 m brei trasé for brannbilar rundt bygningsmassen med inn- og utkøyning frå to sider. Traséen er sikra som eigen *Sikringssone Tilkomst og oppstillingsområde for brannvern (S190)*.

6.15 Rekkefølgebestemmelsar

6.15.1 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.

6.15.2 Parkeringsløyving i Kleppe sentrum

Ny parkeringsløyving i Kleppe sentrum skal stå ferdig samtidig med nytt kommunehus/kyrkje. Jfr. kommunestyrevedtak 91/20.

6.15.3 Tidspunkt for flytting av avkøyning frå Solavegen

Flytting av avkøyning 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.

6.15.4 Oppheving av rekkefølgekrav sett i områdeplanen

Områdeplan for kommunehus, kyrkje og aktivitetspark, Plan ID 1850 stiller i § 3.1.1 krav til regulering av alternativ parkering i carport for 1/186 (Bøkevegen 2), regulert inn på 1/1284 som del av detaljregulering av o_BOP.

Det går fram av rekkefølgekravet § 3.1.1. at i bestemmelsane til detaljregulering for o_BOP skal det stillast rekkefølgekrav om etablering av ny carport med 7 plassar seinast ved at bruksløyve for nytt kommunehus og kyrkje blir gitt. Rekkefølgekravet kan og knytast til gjennomføring av flaumsikringsprosjekt – etablering av flaumvassleidning med open vassrenne langs Jærvegen som gjer det nødvendig å fjerne eksisterande carport på 1/186.

Sitat frå § 3.1.1: «*Krav til etablering av alternativ parkering i carport kan utgå dersom Klepp kommune vel å etablere flaumvassleidning og sykkelveg med fortau langs vestsida av Jærvegen på ein annan måte enn områdereguleringsplanen viser.*»

Klepp kommune skal etablere flaumvassleidning på ein annan måte enn områdeplanen viser. Ein ny trasé er under planlegging, sjå og planomtale punkt 6.12.1. Også sykkelveg med fortau langs vestsida av Jærvegen skal realiserast utan å måtte rive carporten for Sameiet Bøkevegen 2.

Kravet til regulering av alternativ parkering skal difor ikkje førast vidare i detaljregulering for kommunehus og kyrkje, PlanID 2020005.

Det same gjeld for rekkefølgekrav gitt i områdeplanen for o_Vannspeil 5 - Etablering av flaumvassleidning med ope vassrenne langs vestsida av Jærvegen. Sitat frå planbestemmelsen i områdeplanen:

Seinast ved etablering av flaumvassleidning med ope vassrenne langs 1/186 skal alternativ parkering i carport for 1/186 (Bøkevegen 2) etablerast på 1/1284. Den alternative carporten skal vere etablert før riving av eksisterande carport. Den nye carporten skal dimensjonerast for 7 bilar.

Krav til etablering av alternativ parkering i carport kan utgå dersom Klepp kommune vel å etablere flaumvassleidning med ope vassrenne og sykkelveg med fortau langs vestsida av Jærvegen på ein annan måte enn områdereguleringsplanen viser.

7 VERKNADER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordna planar

Planen er i tråd med overordna planar.

7.2 Landskap

Landskapet skal ikkje endrast og det er mykje bebyggelse rundt planområdet frå før. Kyrkja og utvidinga av rådhuset skal byggjast på det som i dag er parkeringsplass.

7.3 Stadens karakter

Planområdet vil i stor grad behalde sin eigen karakter og identitet, sidan rådhuset ikkje skal rivast. Reguleringa og arkitektkonkurransen har som mål å ta vare på det særeigne med rådhuset, og det skal vere gjenkjenneleg for innbyggjarane i Klepp. Kyrkja som skal byggast kjem til å gi området ein ny romleg dimensjon.

7.4 Byform og estetikk

Det skal haldast arkitektkonkurranse for utviklinga av området. Estetikk og byform vil vere ein viktig del av oppdraget.

7.5 Sol- og skuggetilhøve

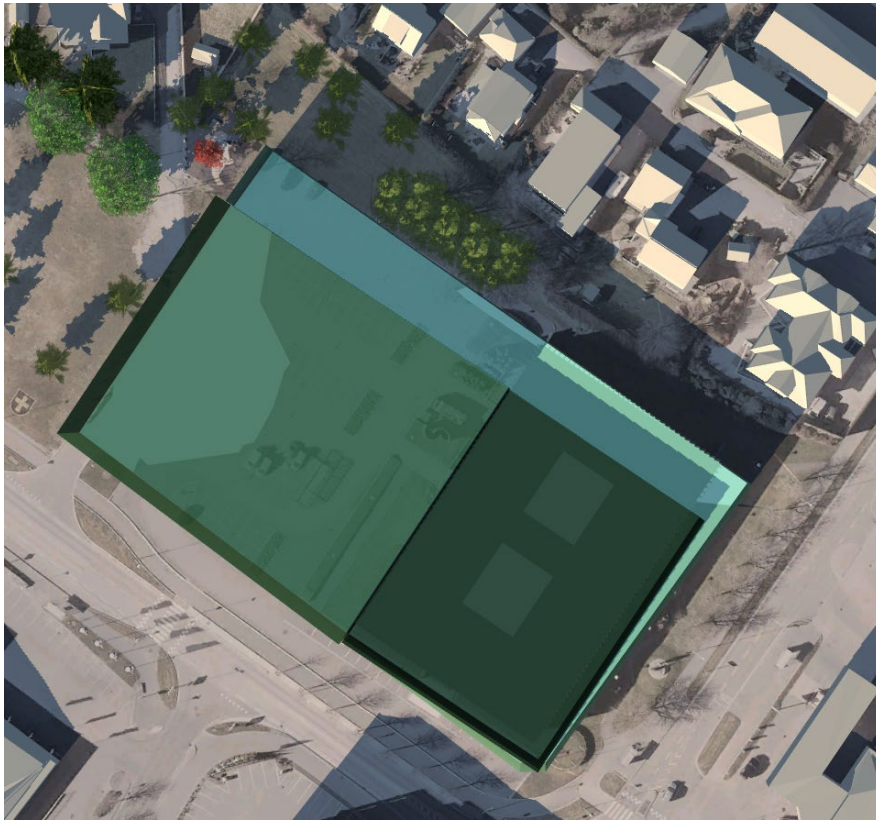
Konstruksjonshøgden i den delen av planområdet som ligg nærast Bøkevegen er sett til +46,5, vel 1 meter høgare enn gesimshøgde for dagens rådhus (+45,36).

Bestemmelsesområde #1 er avgrensa mot nord slik at skuggen frå ein eventuell 3. etasje på rådhuset fell på taket av dagens rådhus. Vest for dagens rådhus er det opna for at det kan byggjast ut i same høgde som rådhuset langs heile formålsgrensa. 21. juni kl. 18 står sola så høgt at skuggen ikkje når hagane i Bøkevegen.

Planavdelinga har laga ein digital 3D-modell for å simulere sol- og skuggetilhøve for ulike datoar og tidspunkt på året. Dei delvis gjennomsluktige voluma som 3D-modellen viser er større enn dei bygningsvoluma som kan byggjast ut i planområdet. Dei gjennomsluktige 3D-voluma er brukt for å vise alle område som potensielt kan få skugge. Bygningane i planområdet må halde seg innafor «boksen» som 3D-modellen viser. Dei kan maksimalt dekke 60 % av tomta som blir regulert til offentleg føremål.

Plankartet har romslege byggegrenser/bestemmelsesområder for at arkitektane skal stå mest mogleg fritt i arkitektkonkurransen, og det er ikkje ønskeleg å låse plassering av bygg i denne fasen. Utnyttingsgraden på 60 % BYA og vedtatt romprogram gir ikkje rom for å bygge ut så mykje som sol-/skuggeframstillinga i figur 12 og 14 viser.

7.5.1 Sol- og skuggetilhøve 21. mars kl. 15.00

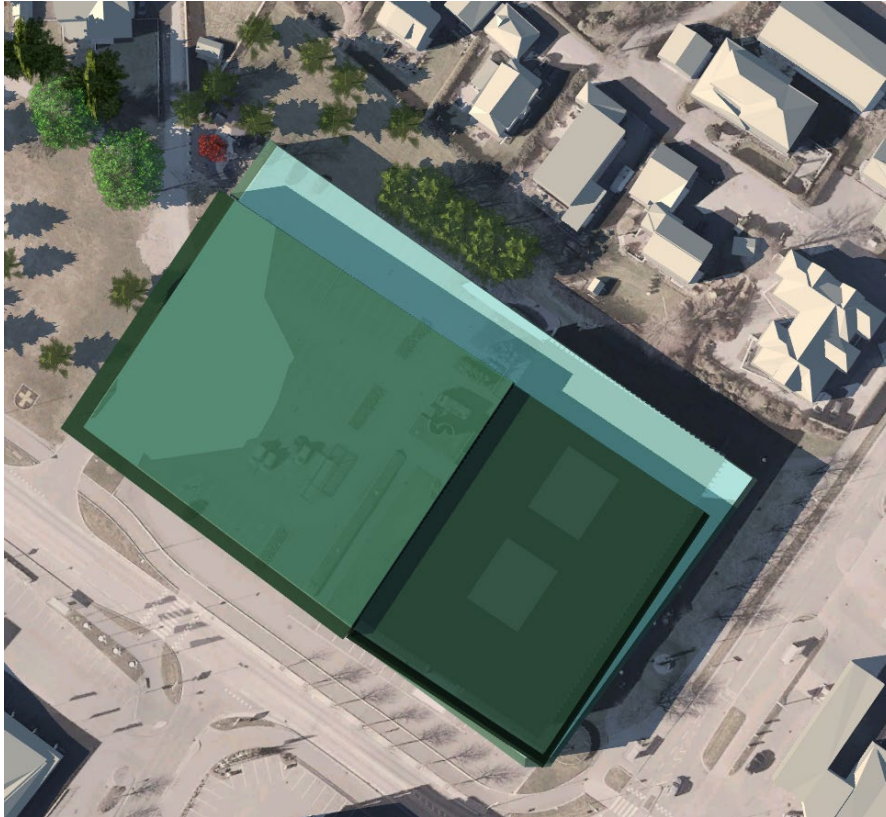


Figur 12 - Skuggen fra planforslaget, 21. mars kl. 15.00

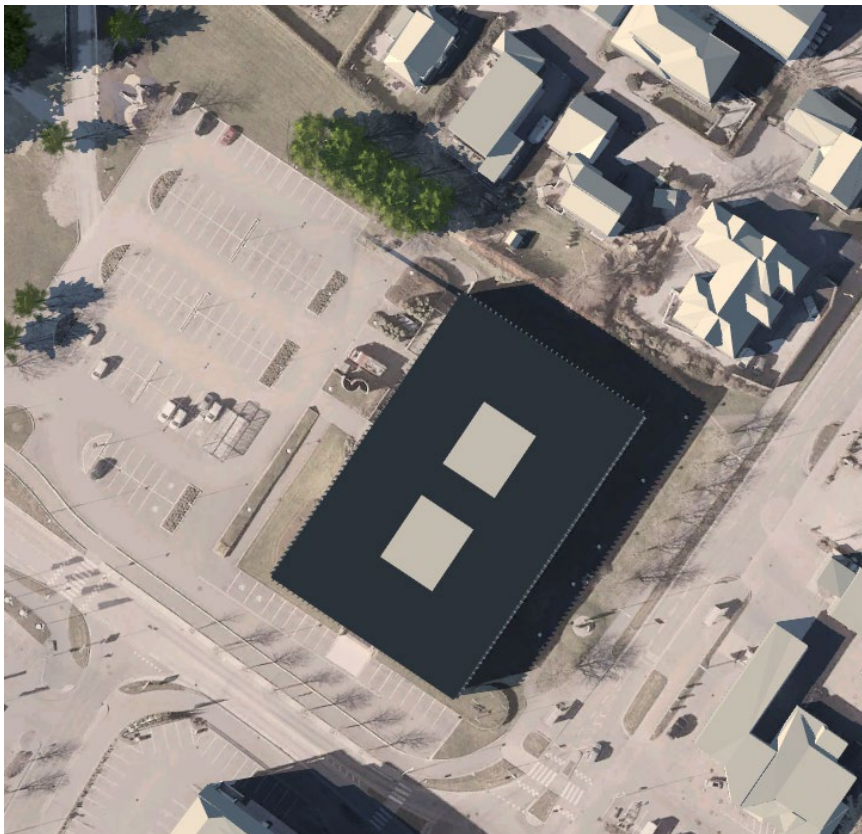


Figur 13 - Dagens situasjon, 21. mars kl. 15.00

7.5.2 Sol- og skuggetilhøve 21. juni kl. 18.00



Figur 14 - Skuggen frå planforslaget 21. juni kl. 18.00



Figur 15 - Dagens situasjon 21. juni kl. 18.00

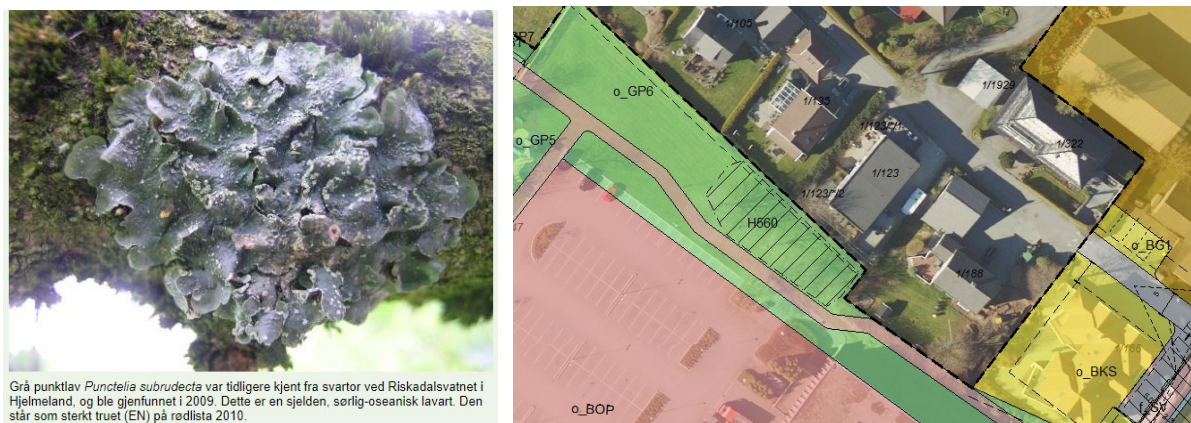
7.6 Kulturminne og kulturmiljø, ev. verneverdi

Rogaland fylkeskommune har vore delaktig i prosessen for å rehabilitere rådhuset heilt sidan gjennomføringa av parallelloppdraget i 2016. Det er og gjennomført dialogmøte med fylkeskommunen angående vidare detaljregulering og arkitektkonkurranse.

7.7 Forholdet til naturmangfald

7.7.1 Naturverdiar

Artskart viser ei registrering av grå punktlav (*Punctelia subrudecta*) med status «Nær truet» frå 2013. Registreringa er knytta til trea nord i planområdet.



Figur 16: Grå punktlav. Til høgre: Planforslaget viser omsynssone for å sikre naturmangfald.

§ 9 (føre-var-prinsippet) krev at risiko for vesentleg skade på naturmangfaldet blir vurdert. Det er mogleg at grå punktlav veks på ei eldre trerekke nord for parkeringsplassen ved rådhuset. Trerekka bør uansett takast vare på. Gangvegen er difor lagt utanfor trerekken og det lagt inn ei omsynssone H560 for å ta vare på leveområdet for grå punktlav allereie i områderegulering i 2019. Omsynssonen blir vidareført i detaljreguleringa. Å ta vare på trerekka vil ikkje medføre auka kostnader.

Artane stær og vårrubloom er og registrert på Artskart. Grønstrukturen blir vidareført i detaljreguleringa og all utbygging skjer på allereie asfaltert parkeringsområde. Dermed er det lite sannsynleg av detaljreguleringa fører til ei forringing av leveområde for stær og vårrubloom.

7.8 Mobilitet

Kleppe har kunne vakse til ein tettstad med 8000 innbyggjarar fordi bilen har gjort det mogleg å bu i Kleppe og jobbe på Forus og lenger nordover. Fram til 2008 gjekk 18 000 bilar rett gjennom Kleppe. Omkøyringsvegen har endra på dette. Buss og tog må takast i bruk av fleire for å nå null-vekst-målet for regionen. Allereie under områdereguleringa blei det regulert inn ei ny plassering av haldeplass i Solavegen nært kommunehuset. Denne blir vidareført i detaljreguleringa.

7.8.1 Trafikkauke

Ved arrangement i kyrkja eller kommunehuset kan det bli ein auke i trafikken i området. Men planforslaget legg ikkje opp til ein auke i talet på parkeringsplassar i forhold til dagens

situasjon. Kommunestyret vedtok i møte 16.11.2020, sak 91/20 at det ikkje skal etablerast parkeringskjellar i planområdet. Vedtak punkt 1: « 1. *Kommunedirektøren innstiller på at arkitektkonkurransen vert utlyst på grunnlag av allereie vedteke romprogram utan parkeringskjellar.*»

Det pågår arbeid med nye parkeringsløyningar i sentrale område på Kleppe. Vedtak punkt 2: « 2. *Ny parkeringsløyning skal stå ferdig samtidig med nytt kommunehus/kyrkje.*»

7.8.2 Kollektivtilbod

Planforslaget legg opp til at busstopp ved Jærvegen skal behaldast der det er. Det er og vist busstopp i Solavegen like ved kommunehuset.

Planen legg til rette for å kunne reise til aktivitetane i sentrum med buss. Ein ny busstopp rett ved aktivitetsparken er allereie etablert som rekkefølgekrav for utviding av Jærhagen.

7.9 Barna sine interesser

Når noverande rådhus blir til eit kommunehus, vil barn og unges interesser i stor grad styrkast. Bibliotek, kulturskule og kyrkje med rom for ulike aktivitetar vil bli samla på ein stad og rett utfor døra er den nye aktivitetsparken lokalisert. I tillegg blir det betre forhold for mjuke trafikantar og kollektivtransporten er styrka. Den sentrale plasseringa og samlokaliseringa av fleire tilbod, vil og gjere det enklare for barn og unge som bur utanfor Kleppe å ta del i kommunens nye sosiale og aktiviserande møteplass.

7.10 Sosial infrastruktur

Samlokalisering av så mange kommunale tilbod i tett nærleik til den nye aktivitetsparken er styrkande for folkehelsa i Klepp. Å skape eit levende kommunehus med fleire kulturelle tilbod vil gi innbyggjarane i Klepp ein ny sosial møtestad, som kan motarbeide einsemd og gje auka livskvalitet.

Etablering av aktivitetspark, samt satsing på gange, sykkel og kollektivtransport må klart styrke folkehelsa i Klepp. Manglande mosjon er ein av dei store utfordringane for folkehelsa.

7.11 Universell tilgjenge

Klepp, i lag med Time, har vore pilotkommune for universell utforming. Kommunen skal styre utviklinga i planområdet og har god kunnskap på området.

7.12 Energibehov – energiforbruk

Fjernvarme er etablert i planområdet. Krav sett i klimaplanen samt BREEAM NOR preanalysen skal sikre at både reduksjon av klimagassutslepp og energibruk i driftsfasen blir ein del av den vidare prosessen mot ferdig kommunehus og kyrkje.

7.13 Avveging av verknadar

Detaljreguleringa skal legge grunnlaget for ein vidareutvikling av det eksisterande rådhuset til kommunehus. Då rådhuset sto ferdig i 1973 fekk Kleppsbuen ikkje bare nye kontor for administrasjon og den politiske leiinga som i andre rådhus. Biblioteket, ein stor festsal,

statlege kontor for lensmannen, statleg landbrukskontor og privat distriktslege blei samlokalisert i rådhuset.

Kommunehusprosjektet vidarefører samlokalisering i Kleppe sentrum. Til og med kyrkja som har lange tradisjonar utanfor sentrum har valt å flytte ned til sentrum. Kommunestyret valde å vidareføre og rehabilitere rådhuset frå 1973. Dette er positiv for lokal identitet, kulturell identitet og viser at kommunen tek berekraft og klima på alvor. Tilkomst med sykkel og gange er allereie i dag godt utbygd mot Kleppe sentrum. Kollektivtilbodet eksisterer, det som manglar er auka frekvens 24/7. Sambruk står sentralt i romprogrammet for prosjektet. Dei fleste verknadane av kommunehusprosjektet støttar opp under berekraftsmåla og trekker dermed i positiv retning.

8 INNKOMNE MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

8.1 Regionalplanavdelinga i Rogaland fylkeskommune, i brev datert 24.06.2020:

Planområdet ligg sentralt plassert til Kleppe sentrum og bør ha gode føresetnader for at fleire kan nytte kollektivt, sykkel og gange hit. Fylkesrådmannen anbefaler derfor at planen er restriktiv i forhold til tal på parkeringsplassar. Samstundes bør det leggjast til rette for gode parkeringsplassar for sykkel. Me viser til retningslinene i Regionalplan for Jæren.

Deler av planområdet er regulert til grønstruktur – park, turdrag i kommunedelplan for Kleppe sentrum og i Områderegulering for kommunehus, kyrkje og aktivitetspark og me forutset at dette blir sikra i det vidare planarbeidet. Me anbefaler at grønstrukturen nyttast som eit positivt element inn i heile planområdet.

Eksisterande grensesnitt mot fv510 Solavegen og fv4454 Jærvegen må sikrast ved detaljreguleringa, inkludert tilbodet til myke trafikantar langs nemnte fylkesvegar.

Me antar tilkomsten er tenkt som i dag. Denne må tilfredsstilla gjeldande vegnormalar kva angår utforming.

Det må tas inn i føreseigna til planen at alle tiltak som rører fv510 Solavegen og fv4454 Jærvegen skal bli sendt til Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn.

Det må utarbeidast ein trafikkvurdering som ein del av detaljreguleringa som seier noko om dei trafikale konsekvensane av tiltaket. Me antar det også skal utarbeidast ein mobilitetsplan. Trafikkvurderinga bør sjå etter moglege forbetringsspunkt for tilbodet for myke trafikantar og trafiksikkerheit generelt, bl.a. i forhold til parkering innanfor planområdet.

Kommunen bør inngå ein dialog med saksbehandlar hos samferdsleavdelinga i Rogaland fylkeskommune rundt forhold knytt til grensesnitt Solavegen/Jærvegen før planen blir lagt ut på offentlig ettersyn.

Kommentar:

Det går klart fram av planomtalen at grønstrukturen og trafikkkløysingar for gåande, syklende og dei som brukar bussen som blei regulert i detalj i områdeplanen blir vidareført i detaljreguleringa. Klepp kommunestyre har i eige vedtak teke stilling til at det ikkje blir etablert eige parkeringsanlegg under bakken. Talet på parkeringsplassar på bakkeplan blir ein god del redusert ved at utviding av kommunehuset og nybygg for kyrkja kjem på dagens parkeringsplass. Det vil bli laga ein eigen detaljert mobilitetsplan etter at arkitektkonkurransen har avklart endeleg plassering av bygningane, inngangane og kor parkering for sykkel og bilar skal vere. Kommunen har og ein dialog med Kolumbus om gjennomgang av haldeplasstrukturen og eventuell omlegging av rutene gjennom Kleppe sentrum. Klepp kommune vil gå i dialog med samferdselsavdelinga når arkitektkonkurransen er gjennomført, i god tid før sluttbehandling av planen.

8.2 Fylkesmannen i Rogaland, i brev 01.07.2020:

Vår vurdering

Planområdet ligg sentralt til i sentrum og det er difor gode moglegheiter for bruk av kollektiv, sykkel og gange. Planen bør og vere restriktiv til tal på parkeringsplassar og leggje til rette for gode sykkelparkeringsplassar. Planen må vere i tråd med Regionalplan for Jæren.

Deler av planområdet er regulert til park i områdereguleringsplan for kommunehus, kyrkje og aktivitetspark. Me forutset at dette sikrast i det vidare planarbeidet og gjer råd om at dette brukast som noko positivt for området.

Klimatilpassing

Me oppfordrar til bruk av naturbaserte løysningar for overvasshandtering. Dersom andre løysningar blir vald, skal det grunngjevast kvifor naturbaserte løysningar er valt bort, jf. kapittel 4.3, avsnitt ti i Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassning.

Regionalplan for massehandtering på Jæren

Me visar til retningslinjer for massehandtering. For all massehandtering skal ressurspyramidens prinsipp om å prioritere gjenbruk og gjenvinning følges.

Kommentar:

Vi viser til kommentar til merknad frå fylkeskommunen. Hovudtrekk frå områdeplanen blir vidareført i detaljreguleringa. Når det gjeld klimatilpassing og overvasshandtering skal overvatn frå planområdet leiast mot eit ope vassdrag gjennom aktivitetsparken. Det er prosjektert ein vegetasjonssone langs dette vassdraget. Derfrå er det er kort veg til Kvernbecken. Overvatnet vil dermed gå vidare i ope vassdrag mot Figgjo og sjøen. Kommunen er bevisst på å betre naturmangfald når kanaliserte strekningar i Kvernbecken skal utvidast for å auke flaumvolumet. Massehandtering er omtalt i planomtalen i samsvar med krav i regionalplanen.

8.3 Seksjon for kulturarv, Rogaland fylkeskommune, i brev 01.07.2020:

Klepp rådhus – kulturminne av regional verdi

Allerede i forbindelse med avklaringen av plassering av ny skole rundt 2017 ga fylkesrådmannen uttrykk for at Klepp rådhus er et kulturminne av regional verdi. Denne vurderingen fastholder vi også i det videre.

Rådhuset, som ble bygget i starten av 70-tallet har en tidstypisk arkitektur og var i lokal sammenheng et ganske grensesprengende symbol på nye tiders innmarsj. I dag er rådhuset ett av svært få bevarte kulturminner i Klepp sentrum. Det er i regional kontekst et svært flott eksempel på datidens arkitektur.

Huset er bygd opp med en ribbe-/lamellkonstruksjon i ytterveggene. Dette er det overordnede strukturerende element i fasaden, som har et karakteristisk, senfunksjonalistisk uttrykk. Det er benyttet naturbetong av en type utviklet av Erling Viksjø (ref. bl.a. Regjeringskvartalet i Oslo).

Hovedstrukturen utgjøres av to firkanter med atrier i midten som gir lys til 1. etasje med bl.a. vrangleareal og bibliotek. I andre etasje sikrer en ytre og en indre gang en sirkulær flyt. Det er fra starten lagt opp til fleksible romløsninger og -størrelser med mange lettvegger. Selv om det er gjort en del endringer er det fortsatt mye fin og original detaljering samt karakteristisk materialbruk i interiøret: Sandblåst betong, keramikkfliser, lys eik, rustfritt stål og nøkterne striekledte vegger er fremtredende karakteristika. Også ytterveggenes lamellkonstruksjon er et synlig og strukturerende element i interiøret.

Endringer og prioriteringer

Pga. krav til romprogram, funksjonalitet, inneklima etc. må det ved rehabiliteringen gjøres vesentlige endringer av rådhuset. Det er likevel svært viktig at en fra starten er ambisiøs med hensyn til vern av både eksteriør og interiør. Et hovedkrav, som diskutert flere ganger tidligere og senest på dialogmøte 30.06.20, må være at rådhuset fremstår som gjenkjennelig og at det må være det strukturerende elementet i det nye bygningskomplekset. Endringene av rådhuset må i videst mulig utstrekning basere seg på en slik grunnholdning og det nye kirkebygget må tilpasses rådhuset og spille sammen med dette, visuelt og uttrykksmessig. Det vil også være påkrevd med sterk styring av utearealene for å støtte opp om det samlede inntrykket

Det er meningen at det skal avholdes arkitektkonkurranse parallelt med reguleringsprosessen. Det er viktig at det legges gode rammer rundt denne i tråd med det ovennevnte, og at en velger et konkurranseformat som legger opp til en bredest mulig «idedugnad». Gitt at det er klare verneverdier både inn- og utvendig, samtidig som det må tas store grep, er det ikke noe entydig svar på hvordan en best vil kunne ivareta vernet. Det vil derfor være en fordel å få presentert ulike forslag til hvordan en best ivaretar verneverdiene samtidig som man får oppfylt de praktiske og tekniske kravene. Her vil det være tale om en balanse som kan oppnås på flere vis. Det vises til vedlagte referat fra dialogmøte 30.06.2020, hvor disse problemstillingene ble diskutert.

Fylkesrådmannen finner det svært positivt at det har vært god og konstruktiv dialog rundt prosjektet og ønsker lykke til i den videre prosessen. Ta gjerne kontakt, hvis vi kan bidra med noe.

Kommentar:

Klepp kommune viser til tidlegare dialog om saka.

8.4 Svein Hansen, nabo, i epost 25.06.2020:

Viser til mottatt brev fra Klepp kommune, datert 18.06.2020.

I figuren som viser planområdet, er det vanskelig å forestille seg hvordan kommunehus og kyrkje vil se ut, antar kommunen sender nabovarsel, som viser detaljerte tegninger.

Når det gjelder selve arbeidet som skal utføres, forventer vi at ingen aktivitet starter før kl 0700, og avsluttes kl 1600-1800. Ved ev arbeid etter kl 1800, bør beboerne langs Bøkevegen bli informert i forkant. Videre er det å forvente at Lov om helligdager og helligdagsfred etterleves.

Arbeidet skal foregå ca 25 m fra bolighus, og i mange av husene er det små barn.

Kommentar:

Det går fram av planomtalen at ein arkitektkonkurranse vil avklare korleis kommunehus og kyrkje vil sjå ut før detaljreguleringa blir endeleg vedtatt. Nabovarsel med detaljerte teikningar skal sendast som første steg i søknad om byggjeløyve. Det er klare reglar for støy i anleggsarbeid. Arbeid skal normalt ikkje starta før kl. 7.00. Dagtid i støygrensesamanheng er definert mellom 07.00 og 19.00. Det er ikkje vanleg med to skift. Det kan likevel hende at det blir nokre lengre arbeidsdagar. Arbeid etter kl. 19 skal normalt varslast på førehand og avgrensast til eit minimum.

8.5 Rogaland brann og redning, IKS, i brev 03.07.2020:

I byggesak stilles det krav om tilfredsstillende slukke- og atkomstmuligheter for brannvesenets personell og utstyr, jf. Byggeteknisk forskrift § 11-17 og § 15-3 (5 d) (TEK17).

Det er derfor spesielt viktig at kravene blir tatt hensyn til allerede i planfasen.

Brannvesenet ber derfor om at prosjekterende ivaretar brannvesenets atkomstbehov mht. veibredde, svingradius (indre og ytre), oppstillingsplasser, belastning, høyde og vannleveranse mv. i tidlig planleggingsfase jfr. § 11-17. Røykkanal og skorstein skal ha tilfredsstillende mulighet for feiing og uttak av sot jfr. § 15-3, punkt 5 d)

Kommentar:

Det er vist eigen sikringssone på plankart slik at brannlift kan kome til på alle sider av kommunehuset og kyrkja.

9 ROS-ANALYSE

SANNSYNLIGHETS-KATEGORIER	TIDSINTERVALL	SANNSYNLIGHET (PER ÅR)	FORKLARING
Høy	Oftere enn 1 gang i løpet av 10 år	> 10 %	
Middels	1 gang i løpet av 10-100 år	1-10 %	
Lav	Sjeldnere enn 1 gang i løpet 100 år	< 1 %	

Dersom det er tvil om farenivået eller det krysses for «Ja» i sjekklista, skal disse risikoene utredes spesielt, evt. med egne rapporter der dette er nødvendig.

NATURRISIKO	Forhold som kartlegges	Vurdering		Utrednings-punktnr/ kommentar
Sikkerhets-klasse for tiltak i planområde	Oppgi sikkerhetsklasse eller akseptkriterie etter konsekvens:	Ja	Nei	
	F1- liten, F2 middels, F3 stor			
Skred/ras/ustabil grunn (snø, is, stein, leire, jord og fjell)	Er området utsatt for snø- eller steinskred		X	
	Er området geoteknisk ustabilt? Er det fare for utglidning/setninger på tilgrensende område ved masseutskifting, varig eller midlertidig senking av grunnvann m.v.?		X	Geoteknisk analyse gjennomført
Flom/stormflo	Er området utsatt for springflo/flom i sjø?		X	
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, (lukket bekk?)		X	
	Kan drenering føre til oversvømmelser i nedenforliggende områder?		X	
	Er det radon i grunnen?		X	
	Kan området være ekstra eksponert for økende vind/ekstremnedbør som følge av endring i klima?		X	

Radon	Vil skogbrann/lyngbrann i området være en fare for bebyggelse?		X	
Ekstremvær				
Lyng/ Skogbrann				
Regulerte vann	Er det åpent vann i nærheten, med spesiell fare for usikker is eller drukning.		X	
Terreng- formasjoner	Finnes det terrengformasjoner som utgjør en <i>spesiell</i> fare (stup etc.)		X	

VIRKSOMHETSRI SIKO	Forhold som kartlegges	Vurdering		Utrednings- punktnr/ kommentar
Tidligere bruk		Ja	Nei	
	Er området (sjø/land) påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter? • Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering? • Militære anlegg, fjellanlegg, piggtrådsperringer? • Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.? • Landbruk, gartneri		X	
Virksomheter med fare for brann og eksplosjon				
	Er nybygging i området uforsvarlig? Vil nybygging utgjøre en økt brannrisiko for omliggende bebyggelse dersom spredning?		X	
	Vil nybygging legge begrensninger på eksisterende anleggs mulighet for videreutvikling?		X	

Virksomheter med fare for kjemikalie-utslipp eller annen akutt forurensning	Er nybygging i nærheten uforsvarlig?		X	
	Vil nybygging legge begrensninger på eksisterende virksomhet?		X	
Høyspent	Går det høyspentmaster eller jordkabler gjennom området som påvirker området med magnetiske felt?		X	
	Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?		X	
TRAFIKK	Forhold som kartlegges	Vurdering		Utrednings-pktnr/kommentar
		Ja	Nei	
Ulykkespunkt	Er det kjente ulykkespunkt på transportnettet i området?	X		1. Statens vegvesen registreringar
Farlig gods	Er det transport av farlig gods gjennom området?		X	
	Foregår det fylling/tømming av farlig gods i området?			
Myke trafikanter	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnettet for gående, syklende og kjørende innenfor området? (Ved kryssing av vei, dårlig sikt, komplisert trafikkbilde, lite lys, høy fart/fartsgrense)		X	
	- Til barnehage/skole - Til idrettsanlegg, nærmiljøanlegg - Til forretninger - Til busstopp			

Støy- og luftforurensning	• Er området utsatt for støy? • Er området utsatt for luftforurensning for eksempel eksos fra biler, utslipp fra fabrikker? • Er området utsatt for svevestøv fra piggdekk/masseuttak eller lignende?	X	X	Vegtrafikkstøy
Ulykker i nærliggende transportårer	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området i forbindelse med? • Hendelser på veg • Hendelser på jernbane • Hendelser på sjø/vann/elv • Hendelser i luften		X	

SAMFUNNS- SIKKERHET	Forhold som kartlegges	Vurdering		Utrednings- punktnr/ kommentar
		Ja	Nei	
Kritisk infrastruktur	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området? • Elektrisitet • Tele, data og TV-anlegg • Vannforsyning • Renovasjon/spillvann • Veier, broer og tuneller (særlig der det ikke er alternativ adkomst) Finnes det alternativ tilgang/forsyning ved brudd/bortfall?		X	
Høyspent/ energiforsyning	Vil tiltaket endre (svække) forsyningssikkerheten i området?		X	
Brann og redning	Har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?		X	

Terror og sabotasje	Har området bare en mulig adkomstrute for brannbil?		X	
	Er det spesiell fare for terror eller kriminalitet i området? (ved plassering av utsatt virksomhet)		X	
	• Er tiltaket i seg selv et sabotasje/terrormål? • Er det ev terrormål i nærheten		X	
Skipsfart 1	Er det planlagt en sjønær utbygging? Vil dette få konsekvenser for farleder eller strømforhold?		X	
Skipsfart 2	Er det fare for at skipstrafikk fører til: • Utslipp av farlig last • Oljesøl • Kollisjon mellom skip • Kollisjon med bygning • Kollisjon med infrastruktur		X	

Risikovurdering av dei enkelte sjekkpunkt med «kryss» på JA

1. Er området geoteknisk ustabil? Er det fare for utgliding/setningar på tilgrensande område ved masseutskifting, varig eller midlertidig senking av grunnvatn m.m.?

Multiconsult har gjennomført ein geoteknisk analyse for byggjeområdet for kommunehus og kyrkje. Konklusjon: Det kan fundamenterast på vanleg måte. Området er flatt. Ut frå dette er det ingen fare for utglidingar eller setningar på område som ligg på same nivå sidan det er ingenting som taler for senking av grunnvatn eller ein omfattande masseutskifting.

2. Er det kjente ulukkespunkt på transportnettet i området?

Statens vegvesen har registrert 23 ulukker med personskade langs fv. 254 og fv. 510 innafor planområdet. Fleire av ulykkene skjedde før opning av omkøyringsvegen. Trafikksituasjonen blei vesentleg endra etter at Kleppetunnelen opna. Reduksjon av gjennomkøyringstrafikken, nedsett fart til 40 km/t, etablering av fartsdemparar og opphøgde gangfelt, etablering av intensivbelysning på alle overgangar og nye gangfelt, har redusert risikoen for ulukke mellom gåande og køyrande vesentleg. Innafor planområdet blir det regulert eigne felt for gåande og syklende. Summen av alle tiltak, redusert ÅDT, redusert fart og betre og meir tydelege kryssingspunkt og separerte gang- og sykkel felt vil venteleg medføre redusert tal på og omfang av ulukke mellom bilar og mjuke trafikantar.

3. Er området utsett for (vegtrafikk-)støy?

Området vil vere utsett for støy frå Jærvegen, fv. 254, og Solavegen, fv. 510. ÅDT-en gjer at støyreducerande tiltak må til. Det er sett krav i planbestemmelsane om at aktuell støyretteleiar med krav om tilfredsstillande støynivå skal følgjast. Dei konkrete tiltaka vil bli prosjektert og kontrollert når detaljprosjekteringa tek til.