

Saksnummer	Utval	Vedtaksdato
120/18	Utval for tekniske saker og næring	22.11.2018
088/18	Kommunestyret	13.12.2018

Saksbehandlar: Rolf Aleksander Svensen Mellgren

Sak - journalpost: 18/418 - 18/34563

**Plansak: Plan 1185 Nye Loen, Nærbø
Detaljreguleringsplan**

Rådmannen si innstilling:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 egengodkjennes Plan 1185, detaljregulering for Nye Loen, med tilhørende reguleringsbestemmelser.
2. Den del av reguleringsplanene 999 Lunden vedtatt 02.10.1986 som blir berørt av ny Plan 1185, detaljregulering for Nye Loen inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

22.11.2018 Utval for tekniske saker og næring

Rådmannen si innstilling vart samrøystes vedteke.

UTN- 120/18 Vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 egengodkjennes Plan 1185, detaljregulering for Nye Loen, med tilhørende reguleringsbestemmelser.
2. Den del av reguleringsplanene 999 Lunden vedtatt 02.10.1986 som blir berørt av ny Plan 1185, detaljregulering for Nye Loen inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

13.12.2018 Kommunestyret

Utval for tekniske saker og næring si tilråding blei samrøystes vedtatt.

KS- 088/18 Vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 egengodkjennes Plan 1185, detaljregulering for Nye Loen, med tilhørende reguleringsbestemmelser.
2. Den del av reguleringsplanene 999 Lunden vedtatt 02.10.1986 som blir berørt av ny Plan 1185, detaljregulering for Nye Loen inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Bakgrunn for saka:

Nærbø Idrettslag ønsker å bygge fotballhall, som ikke er i henhold til gjeldende reguleringsplan 999 Lunden, vedtatt 02.10.1986. I tillegg er det flere uavklarte forhold omkring parkering, vegatkomst og sikkerhet for myke trafikkanter i området, som må ryddes opp i. Statens Vegvesen har ved flere anledninger bedt kommunen ordne opp i dette.

Planforslaget

Planforslaget inkluderer hele idrettsanlegget, Nærbø Ungdomsskole, samfunnshuset og Kulturtorget, til sammen ca 90 dekar. Formålet er å sikre et mer velfungerende område, og bedre utbyggingsgrunnlag for framtidig bruk av disse anleggene enn i gjeldende plan.

Adkomst til skoleområdet fra Granvegen (kommunal) opprettholdes som i gjeldende plan/kommuneplan. I planforslaget er det lagt hovedvekt på trafikkisikker og praktisk utforming mtp. langsiktig utvikling av skoleområdet. Etter høring er planen endret noe for å i større grad redusere trafikk til idrettsanlegget i Granvegen.

Forhold til overordnete planer

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnete planer. Området er i kommuneplanens arealdel for perioden 2014 avsatt til formål Friområde(/idrett) og Offentlig eller privat tjenesteyting.

Førstegangsbehandling

Rådmannen har utarbeidet planforslaget med hensyn til sentrumsplanen, som er under utarbeidelse. Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Utval for tekniske saker og næring

14. juni 2018, sak 063/18. Vedtak: *I henhold til plan- og bygningslovens §§12-3 og 12-10 tas kommunalt forslag til detaljreguleringsplan 1185 Nye Loen, opp til behandling, og legges ut til offentlig ettersyn.*

Planen er også lagt fram for innbyggerrådet 24.09 og utval for opplæring og kultur 26.09, uten ytterligere merknader.

Endringer etter førstegangsbehandling

Planen er endret noe, hovedsaklig etter høringsinnspill. Disse endringene framgår av gjennomgang av høringsuttalelsene. Plangrensen er justert med noen m2 på gnr/bnr 25/35, se punkt 34, Rådmannen vurderer at denne justeringen ikke er av karakter som krever ytterligere varsling. Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, er det ellers gjort mindre endringer. Endringer i bestemmelsene er markert i blått, det er og lagt til en formålsparagraf.

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 22. juni til 24. august 2018. Planforslaget ble sendt til 14 instanser, foreninger og råd samt 40 grunneiere (til sammen 54). Rådmannen har mottatt 3 innspill fra instansene, 3 grunneiere har også kommet med innspill i 2 brev. Uttalelsene følger saken som vedlegg 31-35.

Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

30. Fylkesmannen i Rogaland – ikke mottatt merknad

Vi prioriterte ikke å gi uttalelse til denne planen på grunn av stor saksmengde. Vi gikk likevel gjennom planen og så at det ikke var vesentlige avvik i forhold til de interesser vi skal ivareta.

31. Fylkesrådmannen v/regionalplanavdelingen, brev datert 27.06.2018.

a. Fylkesrådmannen anbefalte ved planstart stram parkeringsdekning, mener at dette ikke er fulgt opp i planforslaget, og fremmer faglig råd om å redusere parkeringsdekningen.

Rådmannens kommentar:

Regulerte parkeringsplasser er oppsummert i beskrivelsens pkt. 6.4.1 og er endret slik etter innkomne merknader (Standard parkeringsplasser + HC):

	Område	1. gangs behandling	2.gangs behandling
•	P1 Ungdomsskulen	41 + 2	41 + 2
•	P2 Ungdomsskulen	19 + 2	19 + 2
•	P3 Samfunnshus	30 + 3	33 + 3

•	P4	Idrettsstadion	131 + 7	127 + 7
•	P5	Skule/ idrettsområde	35 + 2	30 + 2
•	P6	Ny fotballhall	95 + 6	92 + 6
		Sum antall p. plasser	351 + 24 = 375	351 + 24 = 366.

Kommuneplanen setter krav til parkeringsdekning for virksomheter, redegjort for i pkt. 6.4.2:

Parkeringsbehov Sum	Skule	Samfunnsh.	Idrettsan.	Forsaml.	Fotball
Parkeringsplasser P6	P1+P2	P3	P4		P5
I samsvar med norm 120 1280	60	300	600	200	
Innenfor reg. område 98 366	64	36	134	32	
Endring/ intern mang -914	+4	-264	-466	-163	-22
	Parkeringsplasser i sentrum		420		
	For få parkeringsplasser		494		

Ved store arrangement bør det kunne inngås avtale med Tryggheim videregående skule som antas å ha plass til ca. 180 biler, men det er fortsatt en underdekning på ca. 300 plasser.

I det pågående arbeid med sentrumsplan for Nærbø er økt parkeringsbehov som følge av fortetting, foreslått håndtert ved parkering under bakken og ved bygging av parkeringshus. Parkering i og rundt Nye Loen inngår også i vurderingen om behovet for sentrumparkering.

Halvparten av befolkningen (4500) i Nærbøområdet bor minst en km fra Nærbø stasjon. Bymiljøpakken nord-Jæren og bompakken sør-Jæren har nasjonale føringer om nullvekst i persontransport med bil – det betyr at flere velger bort privatbilen på fv. 44 og heller kjører til Nærbø for å ta toget noe som øker behovet for parkering i sentrum. Dette, sammen med redegjørelsen under pkt. 6.4 i beskrivelsen, vurdering av samtidige aktivitet-tidsrom for de enkelte virksomheter, er bakgrunnen for at vi ønsker å opprettholde antall parkeringsplasser.

b. Kart og bestemmelser er uklare på plassering av sykkelparkering. Dette bør tydeliggjøres.

Rådmannens kommentar:

Behovet for sykkelparkering er på ny vurdert sammen med interessene i reguleringsområdet. Sykkelparkeringsplassene er nummerert i planen etter funksjon og plassering innenfor formålsområdene slik:

Beregning av potensiale for sykkelparkering på områdene vist i planen:

Sykkelparkering plasser: sum	Sted		ute	under tak	herav eks.	
BU1	Ungdomskulen	A	70	0*	0	70
		B	160	110	140	
270						
BFL1 190	Samfunnshus:	C	140	50	30	
BIA1 180	Idrettsstadion:	D	180	0*	50	
		F	110	0	0	110
BAA1 70	Kulturskulen:	E	70	0*	30	
Totalt 890			730	160	250	

**plassene kan overbygges*

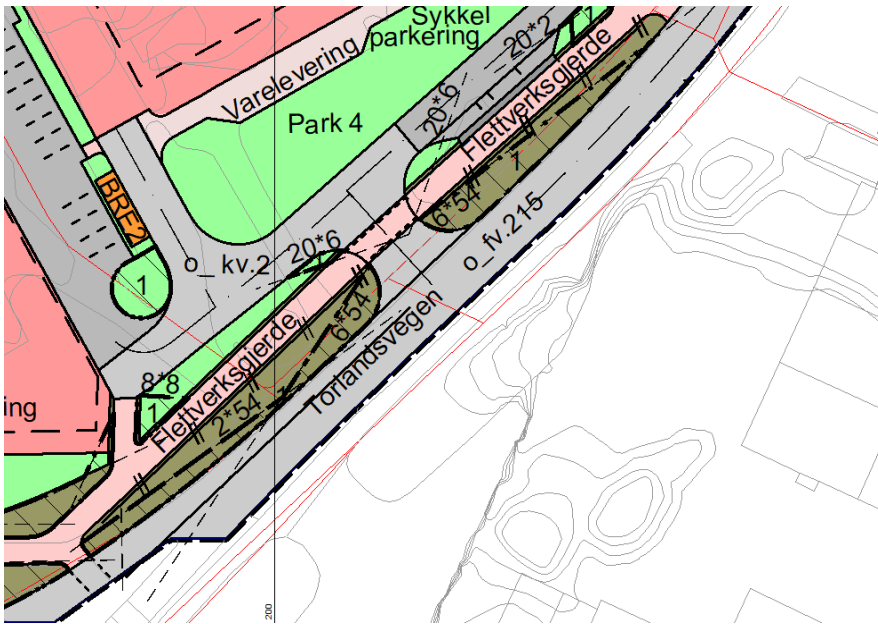
32. Statens vegvesen, brev datert 20.08.2018 – oppsummerte krav:

Det vises også til brev fra Statens vegvesen av 14.03.18 med merknader i som kommentert og tatt hensyn til ved 1 gangs- framlegging av planforslaget.

a. 50 km/t på Torlandsvegen må legges til grunn. Frisiktkrav må ivaretas iht. fartsgrensen.

Rådmannens kommentar: Merknad tas til følge.

Sikt lengden er forlenget til 54 m for 50 km/t for begge avkjørslene og fotgjengerovergangen i rundkjøringen og eksisterende overgang i Torlandsvegen.



b. *Viste nye gangfelt må fjernes fra planen.*

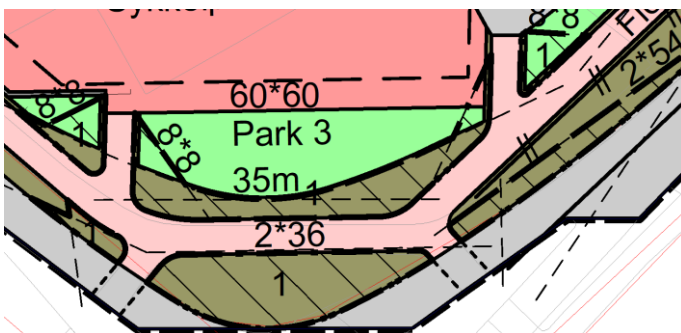
Rådmannens kommentar: Merknad er tatt til følge ved at nye gangfelt er fjernet.

c. *Det må legges inn SOSI-kode 1226 Regulert fotgjengerfelt i plankartets tegnforklaring.*

Rådmannens kommentar: Merknad er tatt til følge ved at SOSI-kode 1226 er lagt inn i tegnforklaringen.

d. *Det må reguleres inn frisikt til/fra eksisterende gangfelt.*

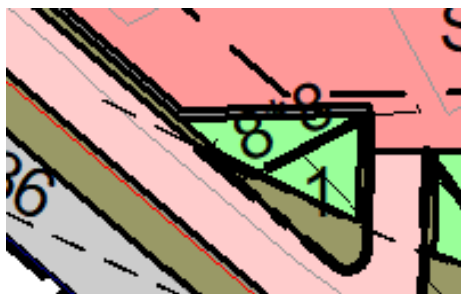
Rådmannens kommentar: Merknad er tatt til følge ved at frisikt til/fra eksisterende gangfelt er lagt inn på plankartet.



e. *Annen veggrunn med min. bredde på 0,5 m må reguleres i plankartet i tråd med*

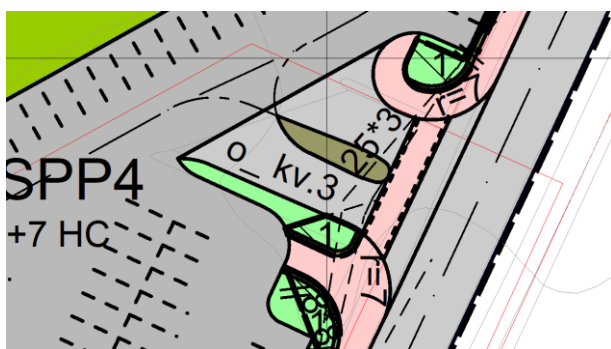
ovennevnte.

Rådmannens kommentar: Annen veggrunn med bredde på 0,5 eller mer er lagt inn på innsiden langs fortau/ gang- og sykkelveg både i Bernervegen og Torlandsvegen.



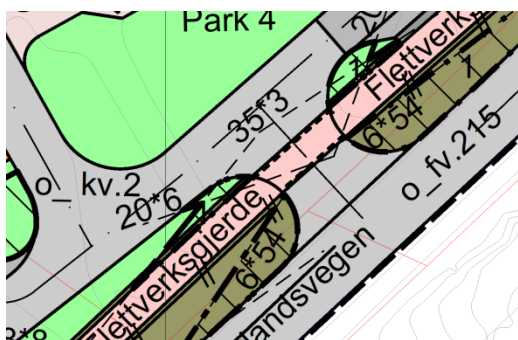
f. *G/S-vegen må reguleres gjennomgående gjennom avkjørslene.*

Rådmannens kommentar: Tatt til følge ved at gjennomgående g/s-veg er lagt inn både i eksisterende avkjørsel til idrettsområde og ny felles avkjørsel til skule og samfunnshus.



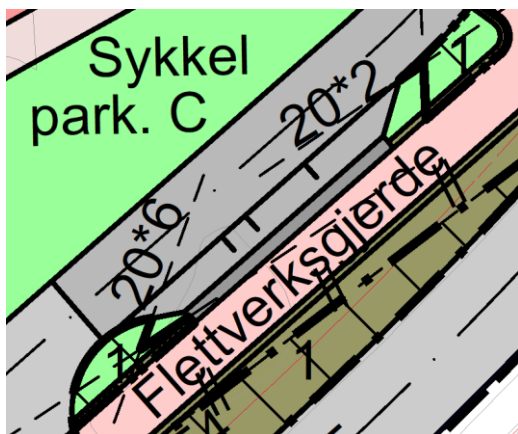
g. *Det må reguleres inn frisikt fra avkjørslene mot kryssende g/s-veg/fortau.*

Rådmannens kommentar: Tatt til følge ved at det er lagt inn lang (pga. stor gangtrafikk) frisikt på 35*3 m fra søndre avkjørsel til ungdomskulen mot kryssende g/s-veg og 25*3 m fra nordre avkjørsel fra idrettsanlegget til fortau.



h. Det må legges inn «annen veggrunn» på 1,0 m mellom langsgående parkering og g/s-veg.

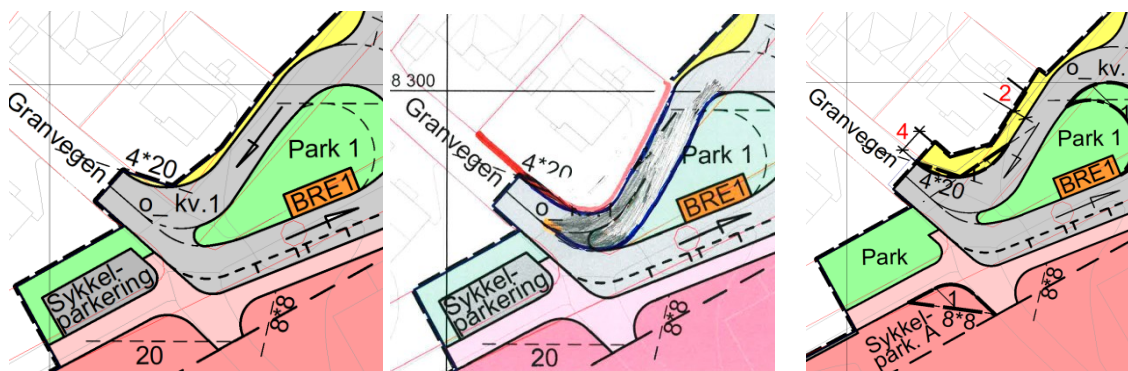
Rådmannens kommentar: Tatt til følge ved at det er lagt inn 1,0 m «annen veggrunn» mellom langsgående parkering og g/s-veg med bestemmelsen §3.6 «For å hindre et utflytende g/s-veg areal mellom g/s-veg og langsgående parkering skal arealet markeres med betong- heller eller tilsvarende»



33. Lyse Elnett AS, brev datert 23.08.2018 – Lyse har ingen merknader.

34. Magnus Skretting, Granvegen 4B, mail mottatt 14.08.2018

Skretting foreslår at rundkjøring forskyves bort fra hans eiendom og inn i Park1, slik at den ikke går inn på hans eiendom.



Venstre: Rundkjøring i offentlig ettersyn Midten:Skrettings forslag til vegflytting

Høyre: Justert forslag-2 gangs framlegging.

Rådmannens kommentar: En mindre justering for å imøtekomme grunneiers ønske. Vegutforming følger likevel vegnorm. Det er lagt inn byggelinje da veglinjen er justert fra gjeldende plan 999. Rundkjøringen er lagt inn for å gjøre kjøremønsteret oversiktlig, det vesentlige er at de som kjører barn til skolen ser rabatt og skilt.

35. Beboere i Granvegen v/Geirmund Gausel og Tor Kåre Langeland 23.08.2018

Er redde for at det ikke kommer til å bli noen endring for deres situasjon med tiltak som vurderes. Viser til mange biler som kjører inn Granvegen for å slippe av barnet sitt som skal på trening og så kjører ut igjen, samtidig som barna i gaten er ute og leker. Krever derfor satt opp forbudsskilt om innkjøring til idrettsanlegget,

Envegskjøring rundt øy (Park I) Mener dette vil øke biltrafikken inn Granvegen, og at en slik løsning ikke hører til i et bustadfelt, men krever inn- og utkjørsel via Torlandsveien.

Viser til arbeid med trafikken de siste 7 årene. Opplever det som nå kommer som forslag føles som takk for sist i forhold til trafikk reduserende tiltak, altså stikk i strid med det som de trodde det var enighet om.

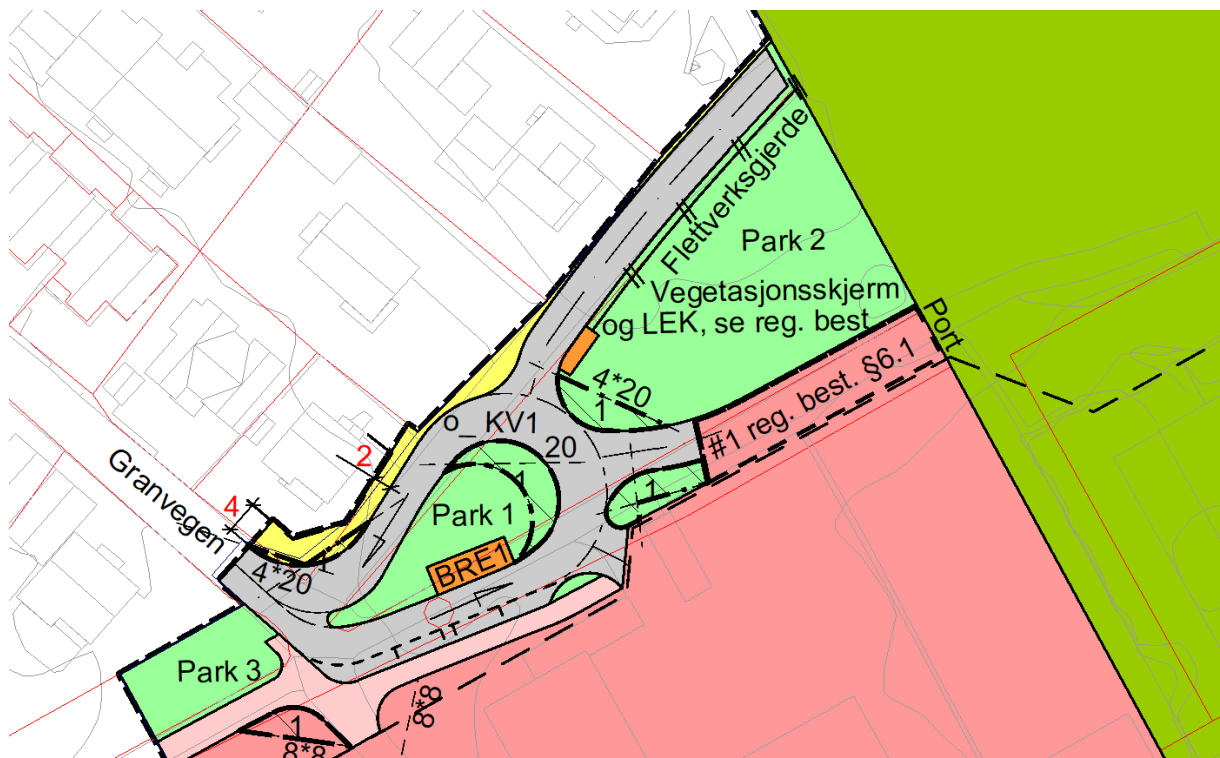
Rådmannens kommentar:

Rådmannen vurderer at økning i trafikk ikke påvirkes av utforming med rundkjøring, men av videre adkomst til idrettsanlegget. Å stenge vegen fysisk løser heller ikke problemet, men skaper nye problemer for skole og grunneiere som har vegadkomst her.

Dagens atkomstveg fra Granvegen til idrettsanlegget omreguleres til skoleområde. Skolen får dermed kontroll over hvem som ferdes over området, gjennom bestemmelsesområde §6.1. Atkomsten stenges for motorisert trafikk utenom drift/vedlikehold og utrykning. Ved å sette opp gjerde i formåls grensen der dette mangler, kan atkomsten stenges helt, men dette er ikke ønskelig mtp. adkomst for gående og syklende mellom skole- og idrettsområde, også for tilreisende.

Planforslaget gir også økt tilgjengelighet med bil til det indre idrettsområdet, via SPP6.

Å etablere ny atkomst direkte til Torlandsvegen er vanskelig å få aksept for etter Vegvesenets normer og føringer. En ny avkjøring ville være i konflikt med rundkjøring og busstopp regulert i plan 1148, og med avkjørsler på sørsiden av Torlandsvegen.



Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed egengodkjenne reguleringsplanen.

Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Samlet vurdering:

Planforslaget er bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn så langt Rådmannen finner det mulig.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget Plan 1185, detaljregulering for Nye Loen vedtas.

Vedlegg:

- 00 Plan 1185 Saksprotokoll UTN1 14062018
- 01 Plan1185 Plankart 02112018 A2
- 02 Plan 1185 reguleringsbestemmelser 08112018
- 03 Plan 1185 Planbeskrivelse revidert 2gb
- 05 Uttale fra Vegvesenet om fotballhall 19102017
- 06 ROS-skjema
- 08 Møtereferat skulesjefen 0305 1185 og 1188
- 09 Møtereferat Eiendomsavd 24 april 2018
- 11 999 Plankart
- 12 999 Reguleringsbestemmelser
- 13 Barnetråkk Nærbø 2017 sentrum
- 14 2521 - Videreutvikling av Nærbø lls anlegg møtereferat 2015
- 15 søknad om fotballhall
- 16 Byggesak ishall ramme og IG
- 17 Uttale fra Vegvesenet byggesak ishall
- 18 Plan 1185 Illustrasjonsplankart over ortofoto
- 19 Illustrasjon gangstrukturer
- 21-29 Innspill til oppstart
- 31 Fylkeskommunen
- 32 Statens Vegvesen
- 33 Lyse
- 34 25-35 Magnus Skretting
- 35 Geirmund Gausel beboere i Granvegen