



Klepp kommune
Postboks 25
4358 Kleppe

Kontakt saksbehandlar

Trond Olav Fiskå, 51568869

Uttale - offentlig ettersyn av Detaljregulering for Orstad landsby - PlanID 2019007 - Klepp

Vi viser til oversending frå kommunen datert 15.09.21.

Av omsyn til effekt arealutnytting i sentrale område og jordvern har Statsforvalteren fagleg råd om tilrettelegging for høgare bustadtettleik i planen, dette vil også vere i tråd med intensjonane i områdereguleringa. Vi har også fagleg råd om at det blir utarbeidd ei Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS) som er i tråd med plan- og bygningslova (pbl.) § 4-3 og faglege standardar, og at denne blir følgt opp med eventuelle risikoreduserande tiltak.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld offentlig ettersyn av Detaljregulering for Orstad landsby. Reguleringsplanen skal legge til rette for 137 bustader i rekkehus og lågblokker. Det er også regulert inn eit område for forretning og tenesteyting i tilknytning til eksisterande helsehus.

Vi viser først til vår uttale i samband med oppstartsvarselet der vi i brev datert 09.08.19 mellom anna skreiv at:

«Fylkesmannen legg til grunn at planarbeidet blir utført i tråd med gjeldande områderegulering som krev ei utnytting på mellom 4,5 og 7 bustader per dekar i bustadområda. Statlege retningsliner for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging (BATP) tilseier også ei høg arealutnytting av sentrale utbyggingsområde som det føreliggande. Med dette som utgangspunkt er vi også skeptisk til bevaring av låve i planområdets austre del.

Ute- og leikeareal må sikrast med tilstrekkeleg storleik og kvalitet i tråd med overordna planar. Leikearealet må få trafiksikker tilkomst og vere egna til forskjellig type leik på ulike årstider, og gi moglegheit for samhandling mellom barn, unge og vaksne, jf. rikspolitiske retningsliner T-2/08 punkt 5.»

Statsforvaltarens vurdering

Av omsyn til dei nasjonale og regionale omsyna som vi er satt til å ivareta gjennom samfunns- og arealplanlegginga etter pbl., har vi følgjande faglege råd til planforslaget:



Arealutnytting

Basert på ei gjennomført stad-analyse legg planforslaget opp til 70 bueiningar i lågblokk og 67 rekkehus. Dette tilsvarar ei arealutnytting rett over 100 % BRA, eller 4,5 bustader per dekar dersom utnyttinga skal tilpassast tettleiksdefinisjonen i førre Regionalplan for Jæren. I gjeldande områdeplan for Orstad er det stilt krav om ein bustadtettleik mellom 4,5 – 7 bustader per dekar i det aktuelle området. Statlege retningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging (BATP) tilseier også ei høg arealutnytting og effektiv arealbruk innafor sentrale utbyggingsområde som dette. Planområdet ligg mellom anna i nær tilknytning til eksisterande busstrasé og i gang- og sykkelavstand til jernbanestopp på Øksnavadporten. Effektiv arealbruk er også ei viktig side av oppfølginga av eit skjerp jordvern, mellom anna for å unngå press på nedbygging av nye landbruksareal. Av omsyn til føringane i områdeplanen, oppfølging av nasjonale og regionale jordvernmål og med vekt på planområdets forholdsvis sentrale lokalisering, har Statsforvalteren derfor **fagleg råd** om tilrettelegging for høgare bustadtettleik i planen. Kommunen bør i den samanhengen også vurdere å planlegge for meir parkering under bakkeplan, noko som heller ikkje vil få negative konsekvensar av omsyn til bumiljø. Vi viser i den samanhengen også til Jordvernstrategi for matfylket Rogaland, der eit prioritert tiltak for jordvern i reguleringsplanar er å ikkje planlegge for omdisponering av jordbruksareal til parkering på bakkeplan.

Samfunnstryggleik

Vi har mottatt ei sjekklister med identifisering av risiko, men det følgjer ikkje ei ROS-analyse til planen. Dette oppfyller ikkje krav til ei ROS analyse etter pbl. § 4-3. Faglege og formelle krav til risikovurderingar kan kommunen blant anna finne i Norsk standard (NS 5814:2021) og DSB sin rettleiar «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging».

Store deler av området ligg i aktsemd-sone for flaum. Det er lågpunkter i området og ei avrenningslinje frå eit større område som går forbi planområdet. Risiko som er identifisert synes å vere ivaretatt gjennom omfattande krav til handtering av overvatn og flaum i føresegnene til planen. Vurderingane som ligg til grunn for føresegnene kjem likevel ikkje fram i ROS-analyse og fastsetting av konkrete krav blir utsett til byggesak. Dette gjelder blant anna fastsetting av areal til handtering av overvatn. Vi vil ikkje tilrå ei slik løysing ettersom lokal handtering av overvatn og naturbaserte løysingar bør følgje terrenget/avrenninga og dette krev at areal blir avsett til dette i sjølve planen.

Ei ROS-analyse skal også vurdere ulempe og risiko utafor planområdet. Dette kan til dømes vere knytt til konsekvensar som følgje av auka avrenning etter utbygging. I denne saka må kommunen vurdere konsekvensar nedstraums planområdet. Risiko relatert til brann må også vurderast i ROS-analyse. Vi ser at det er utarbeidd eit eige brannteknisk notat, men det manglar ei analyse som skal vise eventuelle risikoreduserande tiltak som må fastsettast i planen. Eksempel på denne type tiltak kan vere tilgang til fasadar med høgdeutstyr, snu plassar mm, her bør kommunen sikre at brannvesenet har fått uttale seg.

Med bakgrunn i vurderingane ovafor har vi **fagleg råd** om at det blir utarbeidd ei Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS) som er i tråd med plan- og bygningslova (pbl.) § 4-3 og faglege standardar, og at denne blir følgt opp med eventuelle risikoreduserande tiltak.

Med helsing

Anfinn Rosnes
assisterande landbruksdirektør

Trond Olav Fiskå
seniorrådgivar



Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger