



SAKSGANG

Utval	Møtedato	Saksnr. i utval
Utval for samfunn, plan og næring	05.03.2025	018/25

Saksbehandlar:	Arkivsak - dok.nr	22/3102 - 67
Viola Starr	Journalpostnr.	25/5215

1. gongs handsaming av detaljreguleringsplan for Domusgaarden – PlanID 46182022007

Vedlegg
Trafikknotat B03 (Revidert 21.02.24).pdf
Domusgaarden Plankart.pdf
Domusgaarden Føresegner.pdf
Domusgaarden Planbeskrivelse.pdf
Domusgaarden_Vurdering etter TEK 17 §7-4.pdf
Domusgaarden Vurdering KU
Domusgaarden_ROS analyse.pdf
Domusgaarden_VAO rammeplan.pdf
Domusgaarden_Overvannsberegninger.pdf
Domusgaarden_Brannstrategi regulering.pdf
Domusgaarden_Trafikknotat.pdf
Domsugaarden_Leilighetsfordeling, BRA og MUA.pdf
Domsugaarden_Solsudier.pdf
Domusgaarden_Illustrasjoner.pdf
Domusgaarden_Plantegninger.pdf
Domusgaarden_Snitt og fasader.pdf
Domusgaarden_Støyrapport.pdf
Domusgaarden_Varsel om planoppstart.pdf
Domusgaarden_Varselbrev.pdf
Domusgaarden_Sjekkliste.pdf
Faresonekart skred – Freim og Ragde 2024 – komprimert.pdf

Saka blir avgjort av:

Utval for samfunn, plan og næring (USPN)

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

Plan- og bygningslova (PBL) § 12-11

Tilråding frå rådmannen:

I medhald av plan- og bygningslova § 12 – 10 vedtek Utval for samfunn, plan og næring at detaljreguleringsplan for Domusgaarden – PlanID 46182022007 vert lagt ut på offentleg ettersyn i minimum seks veker.

- Planen kan ikkje slutthandsamast før det er dokumentert tilstrekkeleg kapasitet for sløkkevatn.

Utval for samfunn, plan og næring 05.03.2025

Røysting:

Tilrådinga frå rådmannen vart samrøystes vedteke.

USPN – 018/25 Vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12 – 10 vedtek Utval for samfunn, plan og næring at detaljreguleringsplan for Domusgaarden – PlanID 46182022007 vert lagt ut på offentleg ettersyn i minimum seks veker.

- Planen kan ikkje slutthandsamast før det er dokumentert tilstrekkeleg kapasitet for sløkkevatn.

Saksopplysningar

Bakgrunn:

Planforslaget i korte trekk:

Tiltakshaver ønskjer å bygge på eksisterande bygg på Domusgården med tre etasjer med leiligheter, samt etablere takterrasse og parkering i underetasjen.

Avgrensning av planområdet:

Planområdet er på 8,3 daa. Eigedommane innafor planområdet er: gnr/bnr 62/162, 62/230, 62/2, 62/30, 62/97, 62/115, 62/198, 62/201, 62/213, 61/22, 61/46, 61/70, 61/370, samt del av kringliggande gater – gnr/bnr 0/0.

Tilhøvet til gjeldende planar:

Planområdet er i gjeldande kommuneplans arealdel, Kommuneplan for Odda kommune 2007–2019, Arealdelen, PlanID 12282007001, avsett til «nåværende tettbebyggelse», og det er i føresegnene stilt krav om utarbeiding av reguleringsplan.

Området er regulert til forretning/kontor i sentrumsplanen for Odda (PlanID 12281986006). I dag er det eit næringsbygg i to etasjar i eit næringsområde sentralt i Odda. I hovudetasjen har det tidlegare vore matbutikklokale, og i dag er Cubus og Power etablert her. Tidlegare har det vore forretningslokaler i underetasjen, som no er under ombygging. I nabobygget i nord er Sparebanken Vest.

Vurdering av planforslaget opp mot Forskrift om konsekvensutredninger:

Det er utarbeidd ei vurdering etter Forskrift om konsekvensutredninger. Planområdet er vurdert til å ikkje vere omfatta av KU-forskrifta. Vurderinga vert lagt ved som eit eget dokument.

Naturfare:

Planområdet er greia ut for skred i rapport RA-INGGEO-01 *Skredfarevurdering for Freim og Ragde Faresonekartlegging* datert til 15.05.24. Området er vurdert til å ikkje vere omfatta av faresone for skred. Rapporten vert lagt ved.

Flodbølge:

Det er av tiltakshavar vurdert at utviding av Domusgaarden med 33 bueiningar og oppgradering av næringsareal vil gje kommunen ein betydeleg større samfunnsmessig gevinst enn dei negative konsekvensane som fylgje av materielle tap ved ein naturkatastrofe. Ei fullstendig vurdering etter TEK 17 §7-4 er skildra i dokumentet *Domusgaarden Vurdering etter TEK 17 §7-4*, datert til 24.02.25.

Sløkkjevatn:

Det er ikkje klart at dagens vannledning har nok kapasitet, då vi veit at det er lekkasjar og utfordringar rundt trykk. Dette er vist i VAO-planen. Planen kan ikkje slutthandsamast før det er dokumentert tilstrekkeleg sløkkjevatn. Rådmannen anbefalar at planen blir lagt ut til offentleg høyring utan at sløkkjevatn er avklara.

Vurdering:

Rådmannen vurderer at planforslaget sett rammene for eit positivt tiltak som legg opp til ønska fortetting i Odda sentrum. Under planarbeidet har ein spesielt vurdert problemstillingar knytt til trafikkforhold, tilkomst og bygget sin effekt på naboane sine soltilhøve.

Rådmannen har vore i tett dialog med tiltakshavar og Statens Vegvesen for å sjå på løysingar knytt til tilkomst til parkering for dei nye bueiningane. Alternativa er synt i *Trafikknotat B03 (Revidert 21.02.24)* Planen legg opp til inn-/utkøyring frå parkeringskjellar mot RV13. Inngangspartiet til den nye bustadblokka vert lagt i krysset Bustetungata x Folgefongata. Rådmannen meiner denne løysinga reduserer trafikken inn i sentrumskjernen, og området rundt skulen, og den auka trafikken på RV13 er så liten, at løysinga kan tilrådest.

Økonomiske konsekvensar:

a. Driftskonsekvensar

Vedtaket om utlegging av planen til offentleg ettersyn fører ikkje direkte til økonomiske konsekvensar.

b. Investeringskostnader

Ikkje relevant, dette er eit privat planforslag.

c. Finansiering

Ikkje relevant, dette er eit privat planforslag.

Samandrag konklusjon:

Rådmannen vurderer at planforslaget sett rammene for eit positivt tiltak som legg opp til ønska fortetting i Odda sentrum, og rår til at planen vert lagt ut på offentleg ettersyn i minst 6 veker, i medhald av plan- og bygningslova § 12 - 10.