



## Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
139/19	Formannskapet	10.12.2019

### Rotsetfjora - Handsaming av endra planframlegg etter vedtak om utlegging til offentlig ettersyn

#### Samandrag:

Saka gjeld handsaming av eit alternativt planframlegg etter vedtak i Formannskapet om høyring og utlegging av planframlegg til offentlig ettersyn. Forslagsstillar har oppdatert planframlegget i samsvar med Formannskapet sitt vedtak. I tillegg har forslagsstillar sendt inn eit alternativt planframlegg (Alternativ 3) med reduserte byggehøgder. Ein rår Formannskapet til å endre sitt tidlegare vedtak for å heller legge ut alternativ 3 til høyring og offentlig ettersyn.

#### Formannskapet 10.12.2019:

##### Behandling:

Sakshandsamar Heidi Istad orienterte.

Gunnar Strøm (SV) og Benedikte Holmberg (V) kom med slikt framlegg til nytt punkt 2 og 3:

*2. Reguleringsplanen vert ikkje lagt ut til offentlig ettersyn.*

*3. Dersom planen eventuelt skal leggest ut til offentlig ettersyn, skal det ikkje skje før arealdelen av kommuneplanen er endeleg vedtatt.*

*Punktvis avstemming.*

Dan Helge Bjørneset møtte kl. 12.40.

#### Røysting (8 røysteføre):

Føreste avsnitt i framlegget frå rådmannen, vart samrøystes vedteke.

Det vart røysta alternativt mellom andre avsnitt i tilrådinga frå rådmannen og framlegget frå Strøm og Holmberg punkt 2. Tilrådinga frå rådmannen fekk seks røyster og vart vedteken, Strøm og Holmberg sitt framlegg fekk to røyster (Strøm og Holmberg) og falt.

Punkt 3 i framlegget frå Strøm og Holmberg fekk to røyster (Strøm og Holmberg) og falt. Seks røysta mot.

**FSK- 139/19 Vedtak:**

***Formannskapet gjer om inkje 1. ledd av sitt vedtak i sak 94/19 den 17.06.2019.***

***Formannskapet finn å kunne fremme Alternativ 3 av forslag til detaljregulering for Rotsetfjæra gbr. 30/157 og 30/286 m.fl - planid 2018001, datert 20.09.2019, og legge planen ut til høyring og offentleg ettersyn etter plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10.***

**Rådmannen si tilråding:**

Formannskapet gjer om inkje 1. ledd av sitt vedtak i sak 94/19 den 17.06.2019.

Formannskapet finn å kunne fremme Alternativ 3 av forslag til detaljregulering for Rotsetfjæra gbr. 30/157 og 30/286 m.fl - planid 2018001, datert 20.09.2019, og legge planen ut til høyring og offentleg ettersyn etter plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10.

**Vedlegg:**

Nytt planframlegg - Alternativ 3 - Detaljregulering RotsetfjØra - gnr 30 bnr 157, gnr 30 bnr 286 m.fl.

0 Planomtale RotsetfjØra Alternativ 3

Reguleringsplan RotsetfjØra Alternativ 3

V1 Reguleringsplan RotsetfjØra Alternativ 3

V2 FØresegn RotsetfjØra Alternativ 3

V2 FØresegn RotsetfjØra Alternativ 3

V3 Illustrasjonar, Leilighetsbygg Volda- Alternativ 3

V13 Solstudie Leilighetsbygg Volda, Alternativ 3

Nytt planframlegg - Alternativ 2 - Detaljregulering RotsetfjØra - gnr 30 bnr 157, gnr 30 bnr 286 m.fl.

0 Planomtale RotsetfjØra Alternativ 2

Reguleringsplan RotsetfjØra Alternativ 2-Sosi

V1 Reguleringsplan RotsetfjØra Alternativ 2

V2 FØresegn RotsetfjØra Alternativ 2

V2 FØresegn RotsetfjØra Alternativ 2

V3 Illustrasjonar, Leilighetsbygg Volda - Alternativ 2

V13 Solstudie Leilighetsbygg Volda, alternativ 2

Utlegging til offentlig ettersyn - Detaljregulering for gbr. 30/157, 30/286 m.fl

Saksdokument FSK 14\_05\_2019 sak 65\_19

0 Planomtale RosetfjØra 05.03.2019

V1 Reguleringsplan RotsetfjØra-A1-05.03.2019

V2 FØresegn RotsetfjØra. Datert 05.03.2019

V3 Leilighetsbygg Volda - tegningssett -datert 05.03.2019

V13 Solstudie Leilighetsbygg Volda

V14 Lengdeprofilar, SKV2,6,7

V4 RotsetfjØra I1 og Sp 1-6 - plankart

V5-1 FS Varsling Detaljregulering RotsetfjØra

V5-2 KunngjØring Detaljreg RotsetfjØra

V6 LØyve om oppstart. Vedtak PS-sak 7717

Ettersending av frÅsegn med kommentar til planaterialet - detaljregulering RotsetfjØra - planid 2018001

V7-1 Merknadsskjema revidert 16-5-2019 - Detaljregulering RotsetfjØra - Reguleringsendring

V7-2 Kopi av merknader - samla - 16-05-19

V8 ros-analyse RotsetfjØra

V8 Sjekkliste for vurdering av risiko og sÅrbarheit

V9 10207075-RIGm-RAP-001

V10-1 10205976-RIG-RAP-002\_vurdering

V10-2 10205976-RIG-RAP-001 Datarapport

V11 FrÅsegn etter arkeologisk registrering - Volda kommune - detaljregulering - reguleringsplan - RotsetfjØra

V12 Innledende brannstrategi - Leilighetsbygg Volda

**Saksopplysningar:**

Formannskapet handsama forslag til detaljregulering for RotsetfjØra gbr 30/157, gbr 30/286 m.fl. i mØte den 17.06.2019 og fatta fØlgjande vedtak:

*Formannskapet finn Å kunne fremme forslag til detaljregulering for RotsetfjØra gbr. 30/157 og 30/286 m.fl. med planid 2018001 og legge planen ut til hØyring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10, med den endring at gbr. 30/286 vert endra til leikeplass.*

*Ein tek sikte pÅ Å oppheve del av gjeldande reguleringsplan for RotsetfjØra I1 og SP1-6 med planid 200009, ved godkjenning av detaljregulering for RotsetfjØra gbr. 30/157 og 30/286 m.fl. med planid 2018001.*

Det vart sendt krav om endring av planforslaget, i samsvar med vedtaket, den 20.06.2019. Den 20.09.2019 mottok kommunen oppdatert planmateriale i samsvar med Formannskapet sitt vedtak (Alternativ 2). Samtidig vart det sendt inn eit Alternativ 3 med lågare byggehøgde i områda BKB1 og BBB. I Alternativ 3 er det foreslått høgste gesimshøgde til kote +18 meter. Dette vil i følgje planforslaget legge til rette for bygg på inntil 4 etasjar inkludert parkeringskjellar.

### **Vurdering:**

Det er no lagt fram tre alternative planforslag. Alternativ 1 er det som vart handsama i møte 14.05.19(utsett), 11.06.19(utsett) og 17.06.19. Alternativ 2 er oppretta planframlegg i samsvar med Formannskapet sitt vedtak den 17.06. Dette planframlegget er klar for utlegging til offentleg ettersyn. Ettersom forslagsstillar også har sendt inn eit alternativt 3, finn eg det rett at Formannskapet tek stilling til dette.

I alternativ 3 er maksimal tillate gesimshøgde i området BKB1 til kote +18 meter. Dette vil i følgje planforslaget legge til rette for bygg på inntil 4 etasjar inkludert parkeringskjellar. Byggehøgde, bygningsvolum og tilpassing til eksisterande bygningsmiljø har vore sentrale vurderingstema. I planforslaget som Formannskapet har vedteke å sende ut på høyring og legge ut til offentleg ettersyn(Alternativ 2), er det lagt opp til maksimalt tillate gesimshøgde til kote + 25 meter. Ein har i tidlegare saksutgreiing peika på at lågare byggehøgde vil kunne gi ei mindre dominerande utbygging i ein skala som er betre tilpassa eksisterande bygningar i området. I Alternativ 3 er dette imøtekome. Under er vist illustrasjonar som skildrar muleg utbygging etter alternativ 2 og 3.

### **Alternativ 2:**



### **Alternativ 3:**



Alternativ 3 er klart mindre dominerande sett i forhold til tilgrensande busetnad. Som vist i vedlagte solstudier vil sol- og utsiktstilhøva for dei næraste naboane, vest for Ristevegen, ikkje bli vesentleg endra. For busetnaden aust for Ristevegen og Andanesvegen vil ein med alternativ 3 få betra utsiktsforhold. Sjølv om dei næraste naboane ikkje får betra sol- og utsiktstilhøve vil alternativ 3 vere mindre dominerande. Ut frå vedlagte illustrasjonar, vil alternativ 3 gi 16 færre leilegheiter. I tillegg til dei 4 leilegheitene som vart tatt ut som følgje av vedtak i sak 94/19 den 17.06.2019 vil prosjektet kunne bli redusert med 20 leilegheiter. Dette vil gi ei klart mindre massiv utbygging med mulegheit for meir uteopphaldsareal. Samtidig vert det i mindre grad lagt til rette for auka busetting i og nær indre sentrumssone, noko som er ei målsetting i overordna planar.

Likestillingsmessige sider ved saka: Ingen endring frå tidlegare vurdering i saka.

Konsekvensar for folkehelsa: Alternativ 3 vil truleg i noko mindre grad opplevast å ha særleg store negative konsekvensar for dei næraste naboane og samtidig vere positivt for bumiljøet i området.

Miljøkonsekvensar: Er vurdert i planomtalen, ingen særleg endring.

Økonomiske konsekvensar: Er gjort greie for tidlegare. Med færre bueiningar å fordele utbyggingskostnader på, kan ein ikkje sjå vekk i frå at dette vil påverke omfang av kommunalt bidrag til opparbeiding.

Beredskapsmessige konsekvensar: Ingen vesentleg endring.

Konsekvensar for barn og unge: Meir areal til leik pr. bueining.

### **Konklusjon:**

Med grunnlag i vurderingane ovanfor og i tidlegare saksframlegg vil rådmannen ut frå omsynet til bygnings- og bumiljø tilrå å legge ut alternativ 3 til offentlig ettersyn

og høyring framfor alternativ 2, som vart vedteke i sak 94/19 den 17.06.2019.

Rune Sjurgard  
Kommunedirektør

**Utskrift av endeleg vedtak:**