



Detaljreguleringsplan for Storgata 7/9 - Volda

Planidentifikasjon: Kartnr. i kartarkivskap nr. 1
1577-2018003

Eigengodkjenningssdato
dd.mm.åååå

Eigengodkjend av:
Volda kommunestyre

Reguleringsføresegner

Detaljregulering for Storgata 7/9 – Volda.

PlanID 1577-2018003

1. Siktemålet med planen

Siktemålet med planen er å legge til rette for vidare utvikling av næringa i bygget, samt legge til rette for attraktive bustadar i sentrum av Volda. Ein legg vekt på at dette skal gjerast ved å sanere utdatert bygningsmasse på GBNR 19/17 (Storgata 9), i kombinasjon med å byggje på eksisterande bygning på GBNR 19/170 (Storgata 7).

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Tiltak mot støy

- a) Støyskjermer synt i plankart skal etablerast i samband med bygging.
- b) Det skal etablerast glasrekkverk mot fundament på 1 meters høgde for bueiningane i dei tre øvste etasjane, uavhengig av tilgang til utandørs fellesareal/takterrasse.
- c) KMD sine retningslinjer for støy T-1442 skal eggast til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. §20-1.
- d) Dersom balkong til bueining ligg i gul støysone (L_{DEN} 55-65dB) gjeld:
 - a) Balkongar mot aust får støynivå over grenseverdi og skal ha heildekkande levegg av glas mot aust. Dersom ikkje bueiningane i dei tre øvste etasjane får tilgang til utandørs fellesareal/takterrasse skal også desse skjermast mot sør med tett glasrekkverk mot fundament på 1 meters høgde for å oppnå støynivå under grenseverdi. Kva balkongar dette gjeld kjem fram av rapporten «Støyvurdering Storgata 7», dokument AKU01 versjon 04, figur 3.
 - b) Balkongar mot nord-vest skal ha heildekkande levegg av glas mot nord slik synt i figur 4 i rapporten «Støyvurdering Storgata 7», dokument AKU01 versjon 04, figur 4.

4. Føresegner for arealformål

4.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Fellesføresegner for bygg og anlegg

- a) Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggjegranser (1211).
- b) Det skal leggest vekt på det samla arkitektoniske uttrykket i høve til ei harmonisk områdeoppfatning. Det skal ikkje nyttast skjemmafargar på bygningar/anlegg. Det skal vidare leggest vekt på å opparbeide godt uteareal.
- c) Det skal utarbeidast utomhusplan før løyve til bygging kan gjevast. Utomhusplanen skal syne utforming og bruk av utomhusareal med vist plassering av bygg, med vist høgde på bygningar og nytt og eksisterande terreng, plassering og utforming av felles leikeareal, felles utandørs uteopphaldsareal, oppstillingsplassar for bil og sykkel, renovasjonsløyving, varemottak, utforming og plassering av ev. benker, belysning, skilt, beplantning, planteval og materialbruk. Det skal beskrivast og nyttast materiale med høg kvalitet. Det skal leggest vekt på beplantning, benkar og ev. andre grep som inviterer til uteopphald og gateliv.

- d) Innanfor byggjeområda tillatast oppføring av pumpestasjonar, transformatoriosk eller andre naudsynte tekniske innretningar. Frittstående bygg til slike føremål skal ha dimensjon, form og farge tilpassa resten av bygningane i planområdet, samt skal dei godkjennast av kommunen.
- e) Vedlegg nr. 17 «illustrasjonar» gjeld for uttrykket/volum av bygget som skal førast opp innanfor byggjeområdet. For 5. etasje er det mogleg å nytte veggjar i staden for glas til fasaden.
- f) Eksisterande fasade på Storgata 7 mot Storgata skal bestå. Dette er markert i illustrasjonar med teksta «eksisterande fasade Storgata 7». Veggen er kvit/utan farge for å markere dette.
- g) Når særlege grunnar talar for det kan kommunen tillate mindre vesentlege endringar frå reguleringsplanen innanfor ramma av bygningslovgjevinga og dei kommunale vedtektene.

4.1.2 Kombinasjonsformål (1800 BKB)

- a) Innanfor BKB skal det førast opp blokker med parkeringskjellar.
- b) På gateplan mot Storgata skal det ikkje etablerast bustadar.
- c) Bustadar kan etablerast frå 2. etasje og oppover.
- d) Kontor kan etablerast i 1. og 2. etasje.
- e) Sentrumsformål (1130) omfattar bustad og kontor.
- f) Næring (1300) omfattar handverk og lagerverksemd.
- g) Parkeringskjellaren skal plasserast innanfor område BKB og knytast til o_SVT1. Det skal etablerast parkering i kjellar og 1. etasje. I kjellaren og 1. etasje kan det også etablerast sekundærrum som buder, teknisk rom, heis- og trappehus med meir.
- h) Minimum 10% av parkeringsplassane skal utformast og reserverast personar med nedsett funksjonsevne.
- i) Minimum 50% av parkeringsplassane skal ha ladepunkt for elbil.
- j) Sykkelparkering skal etablerast innafor område BKB.
- k) Leilegheitene skal ha lading for elsykkel i privat bud. Næringsarealet skal ha lading for elsykkel i sine lokalar.
- l) Det skal minimum etablerast 41 sykkelparkeringsplassar innanfor BKB.
- m) Minste uteopphaldsareal (MUA), skal vere minimum 20% av bruksarealet for bustadareal. Balkong/veranda/terrasse, eventuelt som overbygt, kan inngå i MUA.
- n) Balkongar har høve til å bryte byggjegrense med inntil ein (1) meter mot Smithsgate.
- o) For å sikre soltilhøve på leikeareal og uteopphaldsareal skal det nyttast glas ved gjenbygging av balkongar.
- p) Kvar bueining skal ha minimum ein (1) parkeringsplass.
- q) Kontor skal per 50m² BRA ha minimum ein (1) parkeringsplass.
- r) Industri/handverk/lager skal per 100m² BTA ha minimum ein (1) parkeringsplass.
- s) Grad av utnytting er bestemt av «tillate prosent bebygd areal» BYA slik:
-BKB: Maks% BYA=90.
- t) Eventuelt heis- og trappehus samt ventilasjonsbygg på tak kan overstige maksimal gesims- og mønehøg. Storleiken på desse bygningsdelane skal avgrensast til bygget sin funksjon.
- u) Rekkverk i øvste etasje skal vere transparent.
- v) Dei to nederste etasjane i den utkraga delen mot Smithsgate skal ha tett fasade.

4.1.3 Leikeplass (1610 BLK)

- a) BLK er felles nærleikeplass for bustadar innanfor BKB.
- b) Leikeplassen skal opparbeidast med eit areal på 120m².
- c) Nærleikeplassen skal opparbeidast slik at den stimulerer til lek og opphald. Minimum er med sandkasse, benk, tre leikeapparat eller installasjonar samt noko fast dekke.
- d) Utbygginga skal basere seg på prinsippet om universell utforming og tilgjenge for alle.
- e) Leik for born i alderen 1-7 år skal prioriterast på nærleikeplassen.
- f) Minst 50% av arealet skal vere solbelyst kl. 15. ved vårjamdøgn.
- g) Leikeplassen skal ha støynivå L_{den} ikkje over 55dB.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- a) Vegar, fortau, gang- og sykkelveg samt parkeringsplassar skal opparbeidast med fast dekke og linjeføring/breidde som synt i plankart.

4.2.2 Køyrevegar (2011 SKV)

- a) SKV1 er offentlig.

4.2.3 Parkering (2082 SPP)

- a) SPP1 skal etablerast mellom innkøyring til parkeringskjellar slik synt på plankart.
b) SPP1 har privat eigarform.

4.2.4 Fortau (2012 SF)

- a) SF1 er opparbeid og er offentlig.

4.2.5 Annan veggrunn – teknisk anlegg (2018 SVT)

- a) Området skal opparbeidast i 1.5 meters breidde.
b) Område langs vegar er avsett til grøft, skjering, fylling, terrengmur, sikringsgjerde, autovern og andre teknisk anlegg knytt til vegen.
c) Eigarform er privat.
d) Kantparkering tillatast ikkje.

5. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone x, x)

5.1.1 Frisiktsone (H140)

- a) I frisiktsoner skal det vere fri sikt på minimum 0,5 meter over nivået til tilstøytande vegar.
b) Busker, tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i sona dersom dei ikkje hindrar fri sikt.
c) Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna.

5.1.2 Raud støysone (H210)

- a) Raud støysone er synt i plankartet.
b) Innanfor raud støysone tillatast ikkje bruksformål som er støyfølsame og etablering av ny busetnad.

5.1.3 Gul støysone (H220)

- a) Innanfor gul støysone skal støyskjermingstiltak som omtalt i 2.1 gjennomførast før det gjevast bruksløyve for bueininga.

6. Føresegner til føresegnsområde

For føresegnområde #1-5 gjeld desse bygningshøgdena:

- #1 c+27,3
- #2 c+14,8
- #3 c+30,4
- #4 c+20,9
- #5 c+14,9
- #6 er skråtak utan fastsett bygningshøgde.
- #7 c+31,2
- #8 c+23,9
- #9 c+27,3
- #10 c+17,8
- #11 er skråtak utan fastsett bygningshøgde.
- #12 c+23,9

Innanfor #10 skal det etablerast takterrasse som del av leikeplass og minste uteopphaldsareal (MUA).

Innanfor #11 og #6 skal bygninga ha skrått tak slik synt i fasadeteikningar mot Smithsgate.

7. Kulturminne

7.1 Automatisk freda kulturminne

Dersom ein under arbeid kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylkeskommunen for avklaring. Dette jamfør kulturminnelova §8, andre ledd.

8. Rekkjefølgjeføresegner

8.1 Før rammeløyve (felt BKB)

- a) Det skal utarbeidast utomhusplan. Jf. 4.1.

8.2 Før igangsetjingsløyve (felt BKB)

- b) Det skal utarbeidast plan for vern av omgjevnadane i bygge- og anleggsfasen. Planen skal gjere greie for driftstider, avfallshandtering, handtering av eventuelt forureina grunn, handtering av framande artar og naturmangfald, handtering av overvatn, massehandtering, massetransport, ristingar og vibrasjonar, støvdemping, støytilhøve, trafikkavvikling og trafikktryggleik for gåande og syklende. Naudsynte tiltak skal vere etablert før bygge- og anleggsarbeid kan settast i gong.
- c) Støygrenser som angitt for bygge- og anleggsverksemd i Miljøverndepartementet sine retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) og luftkvalitetsgrenser angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal vere gjeldande.

8.3 Før bygning blir teken i bruk (felt BKB)

- d) Før bruksløyve for første eining, skal støyskjermar vere etablert som synt i plankartet.
- e) Før bruksløyve for første bueining, skal nærleikeplass på taket av Storgata 7 vere etablert.

Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

Vedlegg nr. 17 «illustrasjonar». Illustrasjonane skal vere førande for utforming av fasadar.

Sølvi Dimmen
-ordførar-

Rune Sjugard
- kommunedirektør-