



VOLDA KOMMUNE
Avdeling for dokumentasjon og service

Til utviklingsavdelinga for vidare arbeid

Heidi Istad

Vår referanse
19/10024 21/27761

Din referanse

Sakshandsamar
Sonja Håvik

Dato
20.12.2021

Sluttbehandling - Detaljregulering for Storgata 7 og 9

Kommunestyret har i møte 16.12.2021, sak 129/21, fatta følgjande vedtak:

1. Detaljregulering for Storgata 7 og 9, planid 2018003, med tilhøyrande reguleringsføresegner datert 26.11.2021 vert vedteken.
2. Det er ein føresetnad at det vert tatt inn eit punkt i føresegnene om at dei to nedste etasjane i den utkragda delen mot Smithsgate skal ha tett fasade.
3. Del av reguleringsplan for Volda sentrum med planid 1989007 («Ridderstrømplanen») vert oppheva.

Med helsing

Sonja Håvik
rådgjevar

Dokumenter er elektronisk godkjent og har derfor ikkje signatur

Mottakar
Heidi Istad



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
234/21	Formannskapet	07.12.2021
129/21	Kommunestyret	16.12.2021

Sluttbehandling - Detaljregulering for Storgata 7 og 9

Samandrag:

Per Mulvik AS har utarbeidd planframlegg for Storgata 7 og 9 for forslagsstillar Storgata 7 AS. Planforslaget var på høyring og offentlig ettersyn i perioden 18.06.2021 – 02.08.2021, etter formannskapet sitt vedtak i sak 103/21 den 08.06.2021. Det kom inn 12 merknader frå naboar, regional og statleg mynde og frå Volda SV. Som følgje av merknader var det behov for endring og supplering av planmaterialet og formannskapet bad om utbygger sine skriftlege vurderingar av administrasjonen sine moment i krav om endring av planforslaget. Plankonsulenten har komme med sine tilbakemeldingar og det er gjennomført eit oppfølgjande avklaringsmøte. Som følgje av desse avklaringane er det gjort endringar av planforslaget som gjer at kommunedirektøren kan råde til å godkjenne planforslaget.

Kommunestyret 16.12.2021:

Behandling:

Framlegg frå SV, foreslått av Kari Aslaug Hasle, Sosialistisk Venstreparti:

Kommunestyret avviser planforslaget og sender det tilbake for omarbeiding.

1. Bygningsvolum og byggehøgde må reduserast og utformast meir i samspel med omgjevnadane, og slik at ein sikrar dagslys også i 1. etasje for naboane i Smithsgate 9, 11 og 13.

2. Det må gjerast endringar der det vert lagt større vekt på utforming og materialbruk som gjer at utbygginga i mindre grad påverkar siktlinja og det estetiske uttrykket for området.

3. Det må leggast større vekt på tiltak for å betre samspelet mellom utbygging og eksisterande kulturmiljø i gate- og uterom mot Smithsgate, Storgata og mot Seljebakken.

Lars Olav Drabløs reiste spørsmål om habilitet, arbeidsgivar er utbyggjar av tiltaket, jf. fvl. § 6, 2. ledd.

Røysting habilitet:

Lars Olav Drabløs vart samrøystes kjent habil og han tok sete.

Sakshandsamar Heidi Istad orienterte.

Kari Hasle (SV) bad om synfaring. Framlegget om synfaring fekk 5 røyster (1 V (Benedikte Holmberg, 1 MDG (Øyvind Festø) og 2 SV (- Jan Erik Stokkeland)) og fall, 28 røysta mot.

Røysting (33 røysteføre):

Framlegget frå Kari Hasle (SV) fekk 5 røyster (1 MDG (Øyvind Festø), 3 SV, og 1 R) og fall, 28 røysta mot.

Innstillinga frå formannskapet fekk 28 røyster og vart vedteken, 5 røysta mot (3 SV, 1 R og 1 V (Benedikte Holmberg)).

KST- 129/21 Vedtak:

1. Detaljregulering for Storgata 7 og 9, planid 2018003, med tilhøyrande reguleringsføresegner datert 26.11.2021 vert vedteken.
2. Det er ein føresetnad at det vert tatt inn eit punkt i føresegnene om at dei to nedste etasjane i den utkragda delen mot Smithsgate skal ha tett fasade.
3. Del av reguleringsplan for Volda sentrum med planid 1989007 («Ridderstrømplanen») vert oppheva.

Formannskapet 07.12.2021:

Behandling:

Sakshandsamar, Heidi Istad, orienterte.

Røysting (9 røysteføre):

Tilrådinga frå kommunedirektøren vart samrøystes vedteken.

FSK- 234/21 Vedtak:

Formannskapet si innstilling til kommunestyret:

1. Detaljregulering for Storgata 7 og 9, planid 2018003, med tilhøyrande reguleringsføresegner datert 26.11.2021 vert vedteken.

2. Det er ein føresetnad at det vert tatt inn eit punkt i føresegnene om at dei to nedste etasjane i den utkragda delen mot Smithsgate skal ha tett fasade.

3. Del av reguleringsplan for Volda sentrum med planid 1989007 («Ridderstrømplanen») vert oppheva.

Kommunedirektøren si tilråding:

1. Detaljregulering for Storgata 7 og 9, planid 2018003, med tilhøyrande reguleringsføresegner datert 26.11.2021 vert vedteken.

2. Det er ein føresetnad at det vert tatt inn eit punkt i føresegnene om at dei to nedste etasjane i den utkragda delen mot Smithsgate skal ha tett fasade.

3. Del av reguleringsplan for Volda sentrum med planid 1989007 («Ridderstrømplanen») vert oppheva.

Vedlegg:

2818 Planomtale 2021_11_26

2818_Føresegner_2021_11_26

Fasader_Samla

Snitt_Samla

Storgata 7-9 redusert skråtak m ark - Sheet - A54 - Perspektiv opp Storgata (A3H)

Storgata 7-9 redusert skråtak m ark - Sheet - A55 - Perspektiv opp Tausakjerringsgata (A3H)

2818_Plankart_2021_11_16-A3-L

Referat frå avklaringsmøte den 09.11.2021 - detaljregulering for Storgata 7 og 9

Svar til administrasjonen sine moment i innstilling til vedtak - Detaljregulering for Storgata 7 og 9

2818_203 Lengdeprofil frisktlinje avkøyrse sør

2818_204 Lengdeprofil frisktlinje avkøyrse nord

2818_996 Situasjonsplan friskt avkøyrser

2818_Notat_siktkontroll_2021_10_21

Høyringsvar frå Statsforvaltaren i Møre og Romsdal - Detaljregulering for Storgata 7 og 9

Merknad frå Tore Sørheim til detaljregulering for Storgata 7 og 9

Merknadar frå Eveline og Torbjørn Sørheim - Detaljregulering Storgata 7 og 9

Fråsegn frå Møre og Romsdal fylkeskommune til detaljregulering - reguleringsplan for Storgata 7 og 9

Merknad frå Volda SV - detaljreguleringsplan Storgata 7 og 9

Merknad frå Marit Kornberg - detaljregulering Storgata 7 og 9

Høyringsuttale frå innbyggjarar på "Hauane" - detaljregulering Storgata 7 og 9

Underskrifter

Merknad frå Ole Idar Fiksdal og Randi Revheim til detaljregulering for Storgata 7 og 9

Innspel frå Torbjørn Frantsen og Synnøve H. Amdam til detaljreguleringsplan - Storgata 7 og 9

Norges vassdrags-og energidirektoret (NVE) si generelle tilbakemelding - Offentleg ettersyn - Detaljregulering for Storgata 7 og 9 - Volda kommune

Statens Vegvesen - uttale til offentlig ettersyn - detaljregulering for Storgata 7 og 9

Merknad frå Eveline og Torbjørn Sørheim - Detaljregulering for Storgata 7 og 9

Vedl_09_2018_ROS-analyse_2021_04_29.pdf

Vedl_10_2818_ROS-sjekkliste_2021_04_29.pdf

Vedl_13_2818_Sol-Skuggeanalyse_samla.pdf

rev. 07.05.2021 Vedl_14_2818 Om arkitektoniske grep, illustrasjonar og snitt (ikkje juridisk bindande)

Vedl_15_2818 Storgata 7 og 9 Historie samtid og framtid.pdf

Vedl_18_Dagslysberegninger_25-03-2021.pdf

Vedl_12_2818 Støyvurdering - Norconsult.pdf

Vedl_11_2818 Geoteknisk datarapport.pdf

Vedl_17_2818 VAO-Rammeplan - Storgata med vedlegg samla_2020_11_20.pdf

Storgata 7-9 sol-skugge leikeplass 21. Mars og 21. Juni 06-23.avi

Storgata 7-9 sol-skugge 21. Mars og 21. Juni kl.06-23..avi

Saksopplysningar:

Per Mulvik AS har utarbeidd planframlegg for Storgata 7 og 9 for forslagsstillar Storgata 7 AS. Planforslaget var på høyring og offentlig ettersyn i perioden 18.06.2021 – 02.08.202, etter formannskapet sitt vedtak i sak 103/21 den 08.06.2021.

Kommunen har motteke 12 merknader frå naboar, regional og statleg mynde og frå Volda SV. Av merknadane er det ein samla merknad frå innbyggjarane på Hauane med om lag 58 underskrifter. Fleire av desse har også eigen merknad.

I merknader frå naboar og innbygjarar på Hauane kjem det fram at ein meiner utbygginga planforslaget legg til rette for påfører naboane urimelege konsekvensar. I merknadane er det tatt opp moment som omhandlar konsekvensar for naboar langs Smithsgate, problemstillingar som gjeld for nabolaget på Hauane og konsekvensar planforslaget vil ha for bygningsmiljøområdet. Naboane tek i hovudsak opp problemstillingar som sol, dagslys, innsyn, trafikksituasjonen i Smithsgate, tilpassing til og konsekvensar for bygningsmiljøområdet Hauane.

Forslagsstillar har fått mulegheit til å kommentere merknadane og til ev. å kome med endra planforslag som kjem merknadane i møte. Planforslaget vart tatt opp til handsaming i formannskapet sitt møte den 19.10.2021. Kommunedirektøren bad om at planforslaget vart avvist og sendt tilbake for omarbeiding. Det vart tatt inn ei rekkje punkt med krav om endring av planforslaget. Formannskapet gjorde følgjande vedtak den 19.10.2021 sak FSK-183/21:

- 1. Formannskapet finn ikkje å avvise planen, men før realitetshandsaming av saka vil formannskapet be utbyggjar gjere ei skriftleg vurdering av dei momenta som administrasjonen har lagt fram i innstillinga i saka.*
- 2. I samband med dette ber formannskapet utbyggjar og administrasjon gå i dialog for å kome fram til gode avklaringar før formannskapet får saka tilbake.*

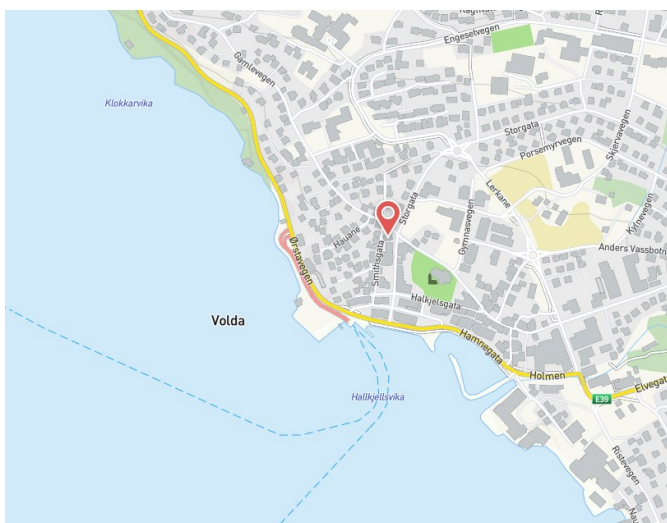
Plankonsulent Per Mulvik AS har gitt tilbakemeldingar på administrasjonen sine moment og det er gjennomført avklaringsmøte. Plankonsulent har sendt inn forslag til oppdatert planmateriale og dette ligg til grunn for vurdering av om planforslaget bør godkjennast.

Om planforslaget:

Det er gjort grundig greie for planforslaget i sak [103/21](#), og det vert derfor gitt noko meir kortfatta informasjon om planforslaget i denne saka.

Lokalisering

Storgata 7 og 9 ligg svært sentralt til langs ein av hovudsamlevegane i indre sentrumssone i Volda sentrum.



Figur 1 Lokalisering av planområdet.



Figur 2 Ortofoto med planavgrønsing.

Arealformål og funksjonar:

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for attraktive sentrumsleilegheiter nær viktige sentrumsfunksjonar. Det er lagt opp til sanering av utdatert bygningsmasse i Storgata 9 og påbygg og tilbygg til eksisterande bygning Storgata 7. Planforslaget opnar for å kunne byggje i inntil fem etasjar over tilstøytande gateplan. Bygget vil innehalde forretning, kontorfunksjonar og parkering i første og delvis andre etasje og leilegheiter i resten av bygget.

Utnyttingsgrad:

Arealet for utbyggingsområdet BKB er på 1,16 daa. Det er opna for ein utnyttingsgrad på 90 %BYA. I følgje gjeldande reguleringsplan for området er utnyttingsgraden 1,0 rekna som forholdet mellom brutto bebygd areal og brutto tomteareal. Byggegrensa i planforslaget tilsvarar i stor grad byggelina i gjeldande plan. Det er mindre avvik for utkragde delar og rømingstrapp. Det er også lagt opp til å bryte byggegrensa under bakkenivå mot nord. Underetasje med parkeringskjellar vil ligge tett inntil vegareal i Seljebakken.

Omgjevnader:

Planforslaget legg opp til ei omfattande utbygging som grensar til eit viktig kulturhistorisk område med blant dei eldste bustadhusa i Volda sentrum. Smithsgate og Hauane er eit sjarmerande og attraktivt småhusområde m.a. prega av små trehus, smale gateløp terrengtilpassing, variasjon og grønt mellom husa. Smithsgate avgrensar det eldre bygningsmiljøet på Hauane mot sentrumsgatene.

Byggehøgd:

Utbyggingsprosjektet i Storgata 7 og 9 er planlagt med gesims for hovuddelen av bygningsmassen på kote +27,23 m og ein inntrekt øvste etasje med gesims på kote 30,31 m.

Sørlege del av hovudbygningen (mot Holtegården) er oppgitt til ei høgd til gesims på 16 m frå gatenivå i Storgata. Nordre del av hovudbygningen i Storgata 7 og 9 vil få ei gesimshøgd på 12,1 m frå gatenivå i Storgata (målt til dekke og ikkje

rekkeverk). Den inntrekte delen av bygningen vil få ei høgd på 17,6 meter i sør og 16,1 meter i nord frå gatenivå i Storgata. Heishus kjem i tillegg.



Figur 6.3.3 Illustrasjon Oppriss frå Smithsgate med høgder på bygg i meter.



Figur 6.3.4 Oppriss frå Storgata med høgde på bygg i meter.

Figur 3 Oppriss frå planomtalen

Fasade:

Det er utarbeidd illustrasjonar som skal vere førande for fasadar. Smithsgate er eit smalt gateløp og det er kort avstand mellom småhusa langs vestsida av gata til dei massive bygningane på austsida som vil vere naboane si utsikt.

Bygget er delt i to hovudvolum delt av ei transparent kommunikasjonsone med trapperom og heis. Den transparente sona er med på å bryte opp den dominerande bygningen. Balkongar og terrassar er trekt ut for å skape eit meir luftig uttrykk. På gatenivå mot Smithsgate ligg parkeringskjellar med lukka fasade brote opp av to garasjeportar. Her er det etter høyring gjort endringar på fasaden. Det er tatt inn eit mindre glASFelt, inntrekking av garasjeportane og val av garasjeportar med glas, for å gjere at fasaden mot Smithsgate meir «levande».



Fasaden mot Storgata er bygd opp på om lag same måten, med eit transparent midtparti som bryt opp fasaden. På bakkeplan skal ein behalde eksisterande fasade i Storgata 7, medan det vil vere lukka fasade på gateplan vidare i Storgata 9.



Sol/skugge

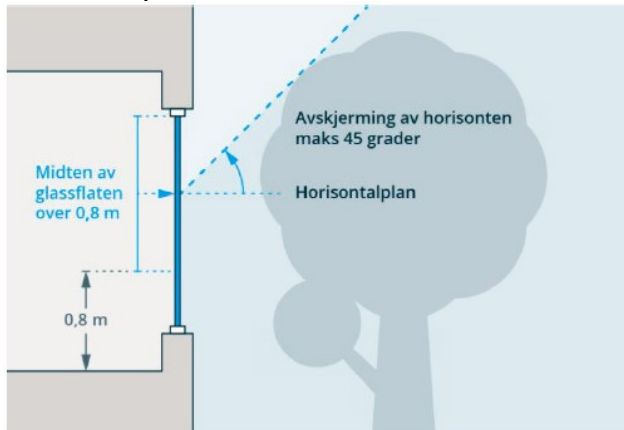
Det er lagt ved sol-/skuggeanalyse som viser skuggeverknad ved vår-/haustjamndøgn(21.03) og midtsommars(21.06). Sol-/skuggeanalyse viser at utbygginga kastar skugge på bygningane på motsett side av Smithsgate kl. 9 den 21.03, kl.12 er det ingen skuggeverknad. 21.06 kastar planlagd bygning skugge på nabobygg langs Smithsgate kl. 06.00 og kl. 09.00. Kl. 12 er det ingen skuggeverknad som følgje av utbygginga. Alle naboeigedomane langs Smithsgate har sol på delar av eigedomene i den tida dei er utsett for skugge frå planlagt bygning. Frå kl. 18 den 21.03. viser sol-/skuggeanalysen at planlagt bygning vil gi skugge på Storgata 8.

Det vil også vere skugge på fasade og uteopphaldsareal på planlagt bygning innanfor planområdet. Det er utarbeidd videoillustrasjon som viser situasjonen for balkongane. Før middag vil vest- og nordfasaden av planlagt bygning ligge i skugge både ved vår-/haustjamndøgn og midtsommars. Ut over ettermiddagen vil det vere lite sol for nokre av balkongane spesielt ved vår-/haustjamndøgn. Midtsommars er solforholda betre. På austfasaden mot uteopphaldsareal på tak over 2. etasje vil det vere skugge frå om lag kl 11 ved vår-/haustjamndøgn og midtsommars. Balkongar i den sørlege del av bygningen er plassert mot sør og dei øvste etasjane har noko betre soltilhøve. Øvste del av bygget vil ha sol på balkongar mot sør til litt over kl. 16 midtsommars. Etter kl. 15 vil det vere minimalt

med sol på felles uteoppfallsareal.

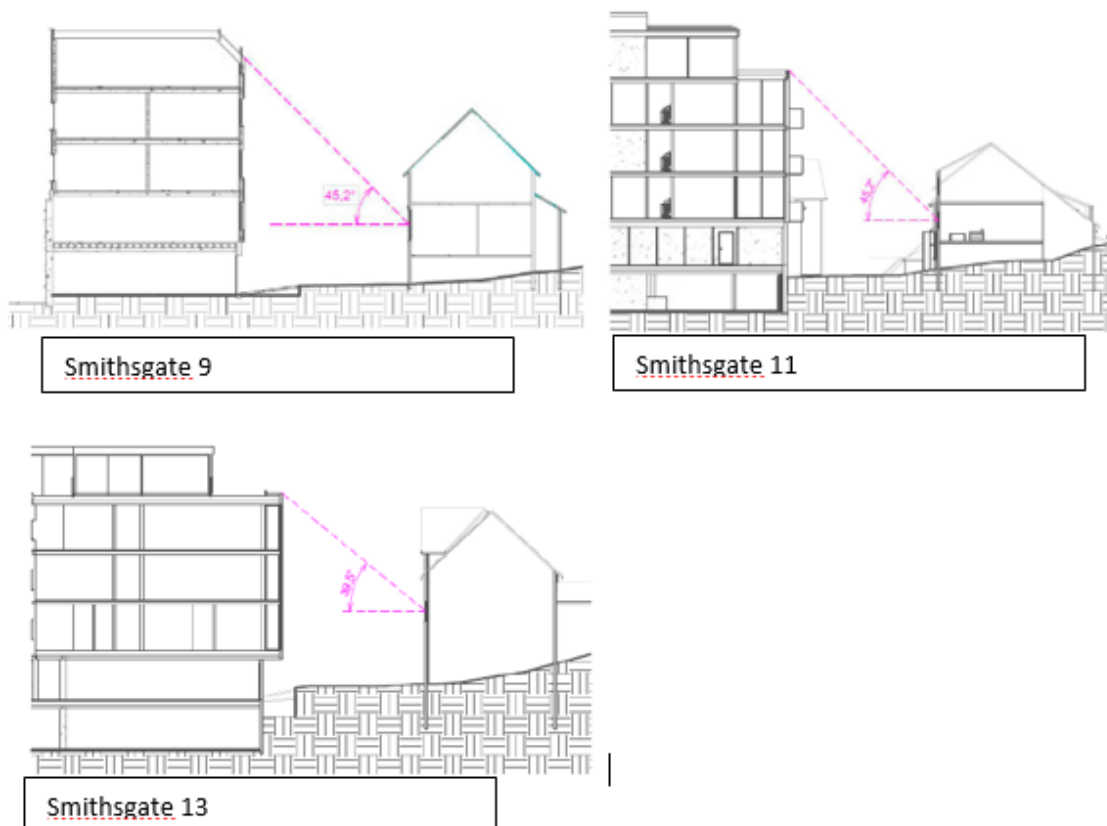
Dagslys

Det er utarbeidd dagslysanalyse for å kontrollere at nabobygg langs Smithsgate får tilfredstillande dagslys jf. krav i Teknisk forskrift. Dagslysberegningene er foretatt etter nasjonale retningslinjer (TEK 17 og lyskultur publikasjon 21, Dagslys i bygninger, Prosjekteringsveileder). Metoden føreset at skjerming målt frå horisontalplanet er $\leq 45^\circ$.



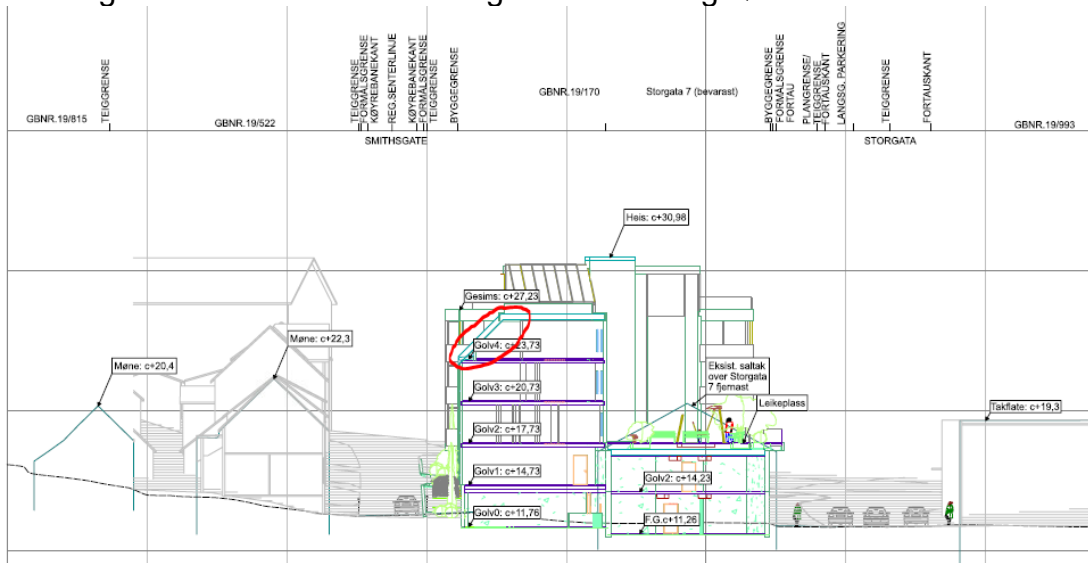
Figur 4 Illustrasjon frå TEK17 - avskjerming av dagslys

Inntrekking av øvste etasje i midtre del av planlagt bygg gjer at naboane i Smithsgate 9, 11 og 13 får akseptable dagslystillhøve i hovudetasje jf. kravet til førehandsakseptering av dagslys i TEK17.



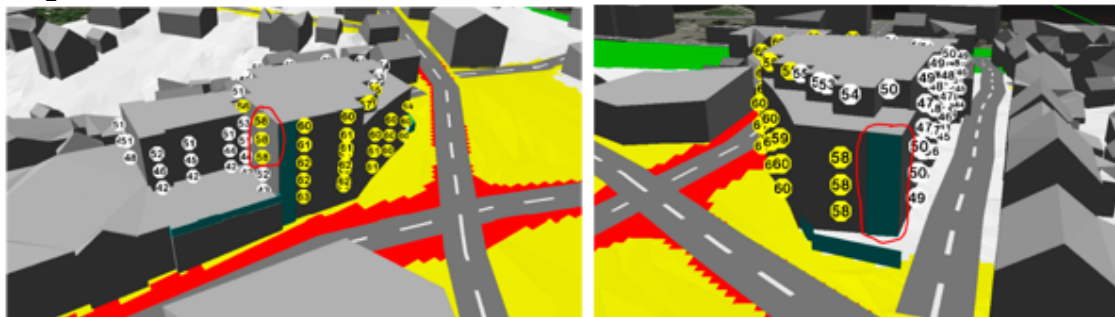
Etter høyring av planforslaget kom det merknader frå naboar der det vart peika på at analysen ikkje hadde tatt omsyn til at det er rom for varig opphald på gateplan. I

siste reviderte planforslag er gesims for øvste etasje i sørlege del av planlagt bygg trekt ned til etasjeskillet, for å sikre dagslys også i rom på bakkeplan for naboar i Smithsgate. Dette er vist i snitt 4 og fasadeteikning sør.



Støy

Det er gjort støyvurderingar av vegtrafikkstøy som viser at tiltak i planområdet er utsett for støy frå aust og nord. Leilegheiter mot aust og nord ligg i gul støysone og det er derfor behov for skjermingstiltak. Det er derfor sett krav i føresegnene om at balkongar mot aust skal ha heildekkande levegg av glas mot aust. Balkongar mot aust skal ha heildekkande levegg av glas mot aust. Balkongar i leilegheiter vendt mot sør skal ha tett glasrekkverk mot fundament på 1 meters høgde for å oppnå støynivå under grenseverdi. Balkongar mot nord-vest skal ha heildekkande levegg av glas mot nord.



Barn og unge

Det er lagt opp til etablering av 18 leilegheiter. I følge kommunen sine

retningslinjer for leike- og aktivitetsareal vil det i sentrumskjernen vere krav om ein nærleikeplass på minimum 200 m² innanfor ein avstand på 50 meter. I indre sentrumssone er det opna for at ein kan vurdere å redusere storleiken til 120 m². Leikearealet inngår i eit uteopphaldsareal på 229 m² på tak over 2. etasje i den sørleg delen av bygget. Sol-/skuggeanalysen viser at det er 50% soldekning på leikearealet kl. 15 ved vår-/vinterjamndøgn.

Uteopphaldsareal

I samsvar med kommunen sine retningslinjer er det sett krav om minste uteopphaldsareal på 20% av bruksarealet for bustadareal. Det er opna for at balkong/veranda/terrasse, også overbygd areal, kan inngå i MUA. Felles uteopphaldsareal vil vere på tak over 2. etasje og eit mindre areal på bakkeplan ved krysset mellom Seljebakken og den nordlege delen av bygningen.

Veg og tilkomst

Hovudtilkomst for gåande vil vere frå Storgata. Køyretilkomst er frå Smithsgate. Smithsgate er ei typisk gate som har blanda funksjon og skal betjene fleire trafikantgrupper. Funksjonen er først og fremst tilkomst for personar og framkommelegheit til bustader i området. Gata har ikkje fortau og løysinga for gåande og syklande er blanding med anna trafikk. I planforslaget er Smithsgate regulert med køyrebanebreidde 3,5m + 2x0,5m skulder – totalt 4,5m – i samsvar med vegnormalane N100. I tillegg er det regulert inn ei 1,5m brei stripe som «Annan veggrunn» langs austsida av vegen, som kan ha fast dekke og kan nyttast til snøopplag og etter behov som møteplass for bilar. Sjølv med den trafikkauken det vert lagt opp til i planforslaget tilfredstiller breidda i Smithsgate krav i Statens vegvesen sin vegnormal N100.

Det er lagt opp til to tilkomststar med direkte innkøyring til parkeringskjellar. Smithsgate er bratt og Statens vegvesen peikar på at ein må ta omsyn til at stopplengda aukar ved stort fall i gata og at sikttrekantane derfor må utvidast. Dei kom og med merknad om at det må gjennomførast siktkontroll. Det er gjort greie for at det er teke omsyn til stigning i Smithsgate for utrekning av stopplengde og det er lagt ved dokumentasjon på at det er gjennomført siktkontroll, slik som Statens vegvesen ber om i sin merknad. Som følgje av m.a. siktkontroll er dei langsgåande parkeringsplassane flytta for å oppnå god nok sikt i avkøyrlene til garasjekjellar.

Parkering

Det er sett krav i føresegnene om at kvar bueining skal ha minimum 1 parkeringsplass, kontor skal ha 1 parkeringsplass pr. 50 m² BRA og 1 parkeringsplass pr. 100 m² BTA for industri/handverk/lager. Det er vidare sett krav om parkering for forflytningshemma, elbilparkering, ladepunkt for bil og sykkel. Det er lagt opp til to langsgåande parkeringsplassar i Smithsgate.

Teknisk infrastruktur

Det er lagt ved VAO-rammeplan. Det er lagt opp til tilkopling til eksisterande kommunalt nett og mest sannsynleg vil det ikkje vere behov for omlegging av vassleidning slik som kommunen meldte frå om ved oppstartsmøtet. Overvassberekning viser at det ikkje vert særleg auka avrenning og kommunen kan akseptere dagens løysing med fordeling av overflatevatn til nett i Smithsgate

og Storgata. Ved søknad om byggjeløyve skal dette ytterlegare detaljerast og konkretiserast i ein VA-plan som syner tilknytning til vatn og avlaup, samt korleis overvatnet skal drygast før innslepp på offentleg nett. Dette og eventuelle andre behov for oppgradering av rør og armatur skal avklarast i prosjekteringsfasen. Medrekna om sprinklaranlegg i bygget utløyser behov for ny vassforsyning.

Bygge- og anleggsfasen

Det er tatt inn krav i føresegnene om ein plan for vern av omgjevnadane i bygge- og anleggsfasen før igangsettingsløyve kan bli gitt. Ein slik plan 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. Det er også tatt inn føresegn om at støygrensar som angitt for bygge- og anleggsverksemd i Miljøverndepartementet sine Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442), og luftkvalitetsgrensar angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal vere gjeldande.

Vurdering og konklusjon:

Formannskapet la forslaget til detaljregulering for Storgata 7 og 9 ut på høyring og offentleg ettersyn. Ein mottok 12 merknader til planforslaget. I merknadane er det tatt opp moment som omhandlar konsekvensar for naboar langs Smithsgate, problemstillingar som gjeld for nabolaget på Hauane og konsekvensar planforslaget vil ha for bygningsmiljøområdet. Naboane tek i hovudsak opp m.a. problemstillingar som sol, dagslys, innsyn, trafikksituasjonen i Smithsgate, tilpassing til og konsekvensar for bygningsmiljøområdet Hauane.

Dette er problemstillingar ein har jobba vidare med etter høyring. I siste revisjon av planforslaget pr. 29.11.2021 kjem det fram at er det er gjort endringar på fasade, bygningsutforming og føresegner.

Gatemiljø og uterom

Kommunedelplanen har føresegner, for areal sett av til sentrumsformål, om at det på gateplan skal leggjast til rette for forretningar og publikumsretta verksemdar som stimulerer gatelivet og at høge lukka sokkeletasjar (t.d. høg garasjekjellar) ikkje tillatast (jf. § 3.1.15 c).

I planforslaget er det i delar av planlagt bygg lagt opp til høg garasjekjellar noko som ikkje stimulerer til gateliv og såleis ikkje er i samsvar med føresegn i kommunedelplanen.

I plankonsulentens sitt planforslag er det lagt opp til fasadeillustrasjonar som skal vere førande for utforming av bygget. På denne fasadeillustrasjonen er det etter høyring gjort endringar på garasjeportar, med eit mindre glasfelt på gateplan, inntrekking og garasjeportar med glas, som gjer at fasaden mot Smithsgate vert mindre monoton. Organisering av arealet i underetasjane med parkeringsplassar og bodar gjer at det kan vere vanskeleg å bryte opp fasadane i den høge garasjekjellaren noko meir. Dette er likevel noko det bør jobbast meir med fram mot byggesaken.

Føresegnene er endra og det er tatt inn krav om utomhusplan før rammeløyve kan gjevast. Det er og sett krav til kva utomhusplanen skal innehalde og krav til materialbruk av høg kvalitet. Dette vil sikre at det vert jobba vidare med utomhusareal fram mot byggesaken med formål å få til gode utomhusareal med høg kvalitet som vil vere meir inviterande til gateliv både mot Smithsgate, Storgata og mot Seljebakken. Dette vil vere med på å imøtekome merknader om å legge til rette for gode opphaldssoner mellom husa.

Skala, volum og tilpassing til omgjevnadane

Kommunedelplanen opnar for fortetting og høg utnytting i indre sentrumssone og dette er bakgrunnen for at ein har vore positiv til at ein kan utarbeide forslag til detaljregulering med så høg utnytting som i planforslaget for Storgata 7 og 9. Slik høg utnytting er utfordrande i tettbygde sentrumsområde og det er mange omsyn å ta. Kommunedelplanen gir ein del overordna føringar for kva kvalitetar ein ønskjer ved fortetting i Volda sentrum. I områdereguleringssplanen for indre sentrumssone vil ein få på plass konkrete retningslinjer og føresegner for fortetting og transformasjon meir tilpassa dei ulike områda sin eigenart.

Kommunedelplanen har krav til estetisk og visuell kvalitet (§ 2.14.1 a)) der det er krav om at nybygg og tilbygg/påbygg skal utformast i samspel med omgjevnadene sin karakter og form. Bygningar skal ha form, farge, volum og materialval tilpassa omgjevnadene, dei skal innordne seg terreng, vegetasjon og tomtestruktur, fremje gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterande vegetasjon og landskapsbilete.

Midtre og nedre volum av planlagt bygg har 5 etasjar over gatenivå mot Smithsgate noko som gir lite samspel med dei små trehusa på motsett side av gata. Planarbeidet vart starta opp i 2018 og heilt frå dei første førebuande avklaringsmøta har administrasjonen gitt tilbakemeldingar om skeptisk til volum og høgde på bygget. Både naboar og andre merknadshavarar har også ytra skepsis til volum og høgde på utbygginga som planforslaget legg til rette for. Dersom ein skal spele på lag med og tilpasse seg omgjevnadane vil det truleg vere nødvendig å gjere grep på bebygd areal mot Smithsgate. Dette kan gjerast på fleire måtar som t.d. redusert etasje, inntrekking og variasjon av bygningsvolum og uttrykk. Det er gjennom planprosessen gjort grep med inntrekking av øvste etasje på hovudbygningen og nedtrekking av fasade på nedre bygningsdel mot Smithsgate. Dette har redusert prosjektet med ei leilegheit. Større grep med t.d. ein redusert etasje vil gjere at utbyggingsprosjektet mister fleire leilegheiter som mest sannsynleg vil vanskeleggjere realisering av prosjektet.

Sol/skugge og dagslys

Byggehøgde, avstand mellom bygningar, og volum påverkar sol og dagslys for naboane. Lystilhøve er av stor betydning for menneske si helse og trivsel.

Planframlegget legg til rette for ei utbygging som gjer at naboane får påverka tilgang på dagslys og sol. Smithsgate 13, 11 og 9 har hovudfasade mot aust og uteopphaldsareal mot vest. Dei har i dag sol på hovudfasaden fram til om lag kl. 11.30 midtsommars. Den planlagte utbygginga påverkar berre soltilhøva for hovudfasaden som er vendt mot aust. Planlagt bygg vil gi skugge på hovudfasade fram til kl. 11 midtsommars. Naboane ber i sine merknadar om redusert byggehøgde

til to etasjar eller maksimalt tre etasjar.

Det er ingen tvil om at dagslystilhøva for naboar i Smithsgate vert redusert med den utbygginga planframlegget legg til rette for. Det er lagt ved dagslysberekning som viser at nabobusetnaden vil få dagslys på opphaldsrom i hovudetasjen, som akkurat tilfredstillar krav i plan- og bygningslova med forskrifter. I merknad vert det hevda at Smithsgate 13 har rom for varig opphald på gateplan. Det var ikkje tatt omsyn til dette i dagslysberekninga. Forslagsstillar har opplyst om at Smithsgate 9 og 11 truleg har rom for varig opphald i 1.etasje/på bakkeplan. I Teknisk forskrift (Tek 17) § 1-3 l) er rom for varig opphald definert som stue og tilsvarande rom, kjøkken og soverom.

Redusert dagslys er ein ulempe som ny utbygging vil påføre naboen. Det er tidlegare i planprosessen gjort grep for å sikre tilfredstillande dagslystilhøve i rom i hovudetasje for naboane. Dersom det ikkje er saklege grunnar for å påføre naboane desse ulempene bør ein kunne gjere tiltak slik at ein unngår eller reduserer denne ulempa. Redusert etasjetal vil gi både meir sol og dagslys for naboane. Forslagsstillar meiner det er nødvendig å oppretthalde både etasjetal og talet på leilegheiter for å kunne realisere utbygginga. Når det gjeld dagslys vil det mest sannsynleg vere muleg å sikre betre dagslys for naboane langs Smithsgate ved å trekke inn fasaden og den uttrekte balkongen i 5 etasje på det sørlege tilbygget til Storgata 7. Forslagsstillar har i revidert planforslag seinka fasaden, eit grep som har same verknad som inntrekking av fasaden. På denne måten vert ulempen redusert utan at talet på leilegheiter vert redusert.

Innsyn

Naboar peiker på at det vert innsyn frå planlagt nybygg og ber om tiltak for redusere dette. Ein er samd i at naboane får auka innsyn frå nytt bygg, sjølv om dei har innsyn frå eksisterande bygg i dag også. Dette er noko ein må kunne forvente i eit tett sentrumsområde og ein vil ha innsyn også ved lågare byggehøgde/etasjetal. Naboar foreslår å flytte uteoppaldareal til vestsida av bygningen, som eit tiltak for mindre innsyn. Forslagsstillar er avvisande til dette grepet då ein viktig føresetnad for prosjektet er gjenbruk av bygningsmassen i Storgata 7. Gjenbruk av eldre bygningssmasse er i seg sjølv eit godt miljøgrep. Sjølv om ein ser at det å flytte uteoppaldsarealet til vestsida av bygningen gir både gode mulegheiter for mindre innsyn (og betra soltilhøve på uteoppaldsarealet), så ser ein at dette vert eit såpass stor endring av bygningskonseptet at ein ikkje ønskjer å prioritere ei slik løysing. Det er lagt vekt på å plassere dei største vindauga mot sør og nord i tilknytning til balkongane. Dei andre vindauga har nødvendig storleik for å kunne støtte krav til dagslys. Rett mot Smithsgate 13 er det ein utkraga del det i følgje fasdeillustrasjonar kan tolkast som glasing frå gulv til tak. Arkitekten har gitt følgjande tilbakemelding: *«Glasbygget» lengst nord i Smithsgate er ikkje eit transparent element med unntak av den smale fasaden mot sør og deler av fasaden mot nord. Fasaden mot Smithsgt. er i utgangspunktet tett i alle høve i dei nederste to etasjene nettopp for å unngå innsyn frå naboar.*

For å sikre at dei to nedste etasjane i den utkragde delen mot Smithsgate får tett fasade, bør ein ta dette inn som føresegn.

Konsekvensar for bygningsmiljøområdet Hauane

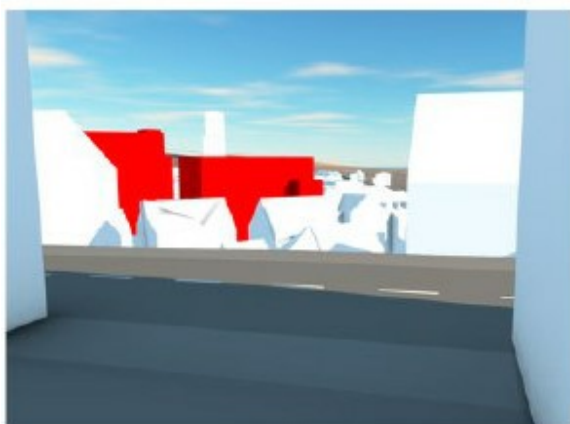
Fortetting med ny bygningsmasse inntil eit viktig bygningsmiljøområde er utfordrande. Dette gjeld både bygningar sine dimensjonar og estetiske utforming. Volda sentrum har eit tett trehusmiljø som er unikt for Møre og Romsdal. Administrasjonen peika i sak [103/21](#) på at lågare byggehøgde mot Smithsgate truleg kunne gitt betre tilpassing til den eldre busetnaden langs Smithsgate. Forholdet til bygningsmiljøområdet Hauane var også tema i sak [183/21](#) der det vart tatt inn illustrasjonar som viste illustrasjonar av planlagt bygning sett frå Halkjelsgata, Kyrkjegata og Hauane. Illustrasjonane viste at tiltaket vil vere godt synleg frå Halkjelsgata og hindre siktlinja til Hauane frå Kyrkjegata i kryss mot Gymnasvegen. Frå delar av Hauane (ved Hauane 9) vil ein miste utsyn til andre delar av det eldre trehusmiljøet kring Kyrkjegata. Tiltaket vil dermed bryte kontakten mellom dei eldre trehusmiljøa.



Figur 1 Frå Halkjelsgata nedom kyrkja.



Figur 2 Frå Kyrkjegata oppom kyrkja.



Figur 3 Sett frå Hauane

Kor vidt ein skal godta at siktlinja mellom eldre trehusmiljø og sikt til Hauane vert hindra av planlagt utbygging er ei skjønsmessig vurdering. Redusert byggehøgde og/eller endra bygningsvolum vil kunne gjere ny bygning mindre dominerande i sentrumsbildet og hindre at bryte kontakten mellom dei eldre trehusmiljøa. Redusert byggehøgde med ein heil etasje vil gjere planlagt bygning mindre dominerande i sentrumsbildet og med ein reduksjon med to heile etasjar vil ein unngå at sikt frå Hauane mot dei andre eldre trehusmiljøa i Volda sentrum vert hindra. Dette er drastiske grep som truleg gjer at utbyggingsprosjektet ikkje vert realiserbart. Formannskapet har i fleire møte ytra seg positivt om den generelle høgda på planlagt bygg med visning at vi må forvente dette når ein har ei målsetting om auka fortetting for å sikre større del busette i indre sentrumssone.

Det er likevel slik at ulike delar av indre sentrumssone har særlege kvalitetar som ein må ta omsyn til ved fortetting. I samband med oppstart av arbeidet med områderegulering for indre sentrumssone er det derfor bestilt ein volum/moglegheitsstudie som m.a. vil gi kunnskap om kva område som er eigna for ulike byggehøgder og bygningsvolum. Når denne analysen er på plass vil vi få ein betre reiskap for å kunne vurdere kva byggehøgde og volum som kan akseptarast i dei ulike delane av indre sentrumssone.

Veg og trafikk

I fleire merknader er det peika på at Smithsgate er for smal, bratt og ueigna til auka trafikk. Det er og vist til at det er dårleg sikt i kryss Seljebakken/Smithsgate. Smithsgate er ei typisk gate som har blanda funksjon og skal betjene fleire trafikantgrupper. I planforslaget er Smithsgate regulert med køyrebanebreidde 3,5m + 2x0,5m skulder – totalt 4,5m, i samsvar med vegnormalane N100. Sjølv med den trafikkauken det vert lagt opp til i planforslaget tilfredstillar breidda i Smithsgate krav i Statens vegvesen sin vegnormal N100. Volda kommune har ikkje eigne vegnormalar og har som praksis å forhalde seg til Statens vegvesen sine vegnormalar.

Smithsgate er bratt og Statens vegvesen peikar på at ein må ta omsyn til at stopplengda aukar ved stort fall i gata og at sikttrekantane derfor må utvidast. Dei kjem og med merknad om at det må gjennomførast siktkontroll. Revidert planforslag inkluderer dokumentasjon på vurdering av sikt, som etterspurt frå Statens vegvesen.

Det er lagt opp til kantparkering langs austsida av Smithsgate. I merknad frå nabo vert det hevda at langsgåande parkeringsplassar vil sperre for frisiktsonene for innkøyring i parkeringskjellar. I revidert planforslag er den langsgåande parkeringa flytta slik at den no ikkje bryt sikttlinjer.

Ein er samd med merknad om dårleg sikt i krysset Smithsgate/Seljebakken, slik dette er utforma i dag. Då krysset ligg utanfor planområdet og det ikkje tidlegare i planprosessen er sett krav om å ta inn føresegn om tiltak i krysset er det ikkje ønskeleg å krevje dette no. Kommunen har likevel ansvar for trafikktryggleik og må på eige initiativ syte for nødvendige tiltak før utbygging innanfor planområdet vert gjennomført.

Det er tatt utgangspunkt i fartsgrense på 30 km/t i Smithsgate medan det pr. i dag er fartsgrense på 50 km/t. Det bør derfor settast krav om endra fartsgrense før løyve til tiltak i planområdet. Då det ikkje tidlegare i planprosessen er sett krav om å ta inn føresegn om tiltak i krysset er det ikkje ønskeleg å krevje dette no. Kommunen har likevel ansvar for trafikktryggleik og må på eige initiativ syte for nedsett fartsgrense før utbygging innanfor planområdet vert gjennomført.

Bygge- og anleggsfasen

Naboar er uroa over plager i anleggsfasen. I revidert planforslag er det tatt inn føresegn om at det skal utarbeidast plan for vern av omgjevnadane i bygge- og anleggsfasen og at støygrensar som angitt for bygge- og anleggsverksemd i Miljøverndepartementet sine Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442), og luftkvalitetsgrensar angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal vere gjeldande. På denne måten har ein sikra at bygge- anleggsfasen vert gjennomført i samsvar med dagens retningslinjer.

Likestillingsmessige sider ved saka: Ingen særskilte.

Konsekvensar for folkehelsa: Fleire vil kunne bu i gangavstand frå daglege gjeremål.

Miljøkonsekvensar: Støy og forureining i anleggsfasen.

Økonomiske konsekvensar: Kan få økonomiske konsekvensar for kommunen dersom det vert gjennomført tiltak i offentlege område eller det vert behov for oppgradering/utskifting av eksisterande VA-nett. Det vil i så fall vere krav om utbyggingsavtale.

Beredskapsmessige konsekvensar: Er vurdert i planforslaget.

Konsekvensar for barn og unge: Er vurdert i planforslaget.

Konklusjon

Planforslaget har vore ute på høyring og offentleg ettersyn og det ligg føre merknader som stiller spørsmål ved ei rekkje forhold knytt til planforslaget. Formannskapet sette krav om at forslagsstillar skulle vurdere ei rekkje problemstillingar og dialog mellom forslagsstillar og administrasjonen. Dette er gjennomført og det reviderte planforslaget har tatt inn endringar som gjer at kommunedirektøren kan tilrå at planforslaget vert godkjent under føresetnad at det vert tatt inn eit punkt i føresegnene om at dei to nedste etasjane i den utkragda delen mot Smithsgate skal ha tett fasade.

Planforslaget er godt gjennomarbeidd og varetek nødvendige omsyn. Det er ein interessemotsetnad mellom omsynet til naboar og ønsket om fortetting og transformasjon av bygningar på Storgata 7 og 9. Det er lagt vekt på å sikre at naboane ikkje får større ulemper enn det ein må kunne forvente i ein tettstad der ein ønskjer å fortette for å auke busetting og aktivitet.

Med bakgrunn i utgreiinga ovanfor tilrår kommunedirektøren at planforslaget vert vedteke, med vilkår om at det vert tatt inn eit punkt i føresegnene om at dei to nedste etasjane i den utkragda delen mot Smithsgate skal ha tett fasade.

Rune Sjurgard
kommunedirektør