



Utviklingsavdelinga for vidare arbeid,

Erlend S. Vikestrand

Vår referanse
19/10016 20/4224

Din referanse

Sakshandsamar
Sonja Håvik

Dato
05.03.2020

Plansak for offentlig ettersyn: Fjellvegen 2

Formannskapet har i møte 03.03.2020, sak 39/20, fatta følgjande vedtak:

Kommunedirektøren rår formannskapet til å leggje detaljreguleringsplan for Fjellvegen 2, gnr. 19, bnr. 182 m.fl. med reviderte plandokument datert 22.01.2020, ut til offentlig ettersyn i minst seks veker, jf. plan- og bygningslova § 12-10.

Med helsing

Sonja Håvik
førstekonsulent

Dokumenter er elektronisk godkjent og har derfor ikkje signatur

Mottakar
Erlend S. Vikestrand

Kopi til
Proess As Lerstadvegen 540 6018 ÅLESUND

Vedlegg
0-Fjellvegen 2 Volda - PLANBESKRIVELSE 220120
0-Fjellvegen 2 Volda - PLANFØRESEGNINGER 220120
0-Fjellvegen 2 Volda - PLANKART 220120
1-Fjellvegen 2 Volda - ILLUSTRASJONSPLAN 220120

Vedlegg

2-Fjellvegen 2 Volda - SOLSKJEMA 220120

3-Fjellvegen 2 Volda - TERRENGPROFIL 1 220120

Sjekkliste ROS

STØYRAPPORT 280518

STØYRAPPORT 190719

Skredfarevurdering

Uttale frå Fylkesmannen, Fylkeskommuna, Statens vegvesen, Mørenett og NVE

Oppstartsmelding med vedlegg

0-Fjellvegen 2 Volda - FØLGESKRIV 220120



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
39/20	Formannskapet	03.03.2020

Plansak for offentlig ettersyn: Fjellvegen 2

Samandrag:

Tiltakshavar Fjellvegen 2 AS (grunneigar) ønskjer å omregulere eigedomen frå offentlig formål til bustadar (bustadblokker). Det er ønske om å føre opp to blokker på høvesvis tre og fire etasjar. Planforslaget legg til rette for ny innkøyring frå Fjellvegen og etablering av nærleikeplass mellom blokkene. Under leikeplassen er det foreslått etablering av parkeringskjellar. Det er også lagt til rette for sykkelparkering på eigedomen. Planforslaget legg til rette for etablering av 2m breitt fortau langs Fjellvegen (frå krysset til Kårstadvegen til krysset til Kapteinsvegen).

Formannskapet 03.03.2020:

Behandling:

Røysting (9 røysteføre):

Tilrådinga frå administrasjonen vart samrøystes vedteken.

FSK- 39/20 Vedtak:

Kommunedirektøren rår formannskapet til å leggje detaljreguleringsplan for Fjellvegen 2, gnr. 19, bnr. 182 m.fl. med reviderte plandokument datert 22.01.2020, ut til offentlig ettersyn i minst seks veker, jf. plan- og bygningslova § 12-10.

Kommunedirektøren si tilråding:

Kommunedirektøren rår formannskapet til å leggje detaljreguleringsplan for Fjellvegen 2, gnr. 19, bnr. 182 m.fl. med reviderte plandokument datert 22.01.2020, ut til offentlig ettersyn i minst seks veker, jf. plan- og bygningslova § 12-10.

Vedlegg:

0-Fjellvegen 2 Volda - PLANBESKRIVELSE 220120

0-Fjellvegen 2 Volda - PLANFØRESEGNIS 220120

0-Fjellvegen 2 Volda - PLANKART 220120

1-Fjellvegen 2 Volda - ILLUSTRASJONSPLAN 220120

2-Fjellvegen 2 Volda - SOLSKJEMA 220120

3-Fjellvegen 2 Volda - TERRENGPROFIL 1 220120

Sjekkliste ROS

STØYRAPPORT 280518

STØYRAPPORT 190719

Skredfarevurdering

Uttale frå Fylkesmannen, Fylkeskommuna, Statens vegvesen, Mørenett og NVE

Oppstartsmelding med vedlegg

0-Fjellvegen 2 Volda - FØLGESKRIV 220120

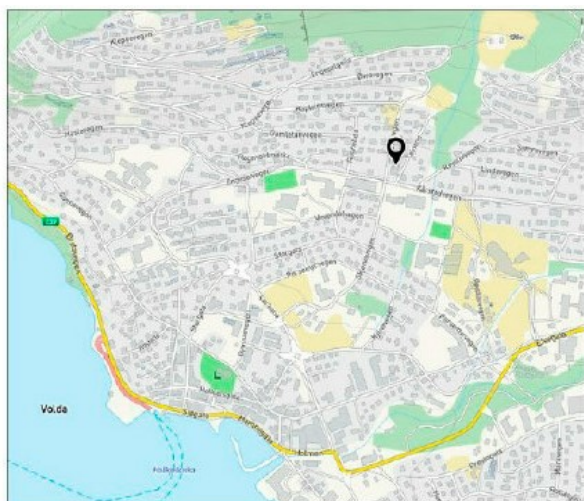
Saksopplysningar:

Bakgrunn:

Det vart halde oppstartsmøte 22.03.2018. Tiltakshavar nytta då konsulentfirmaet HA-Plan AS, men har i ettertid bytta konsulentfirma. Pro ESS avd. Ålesund har utarbeida planforslaget. Det første planforslaget vart handsama i politisk sak 141/19 (10.12.2019). Formannskapet vedtok då å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn på vilkår av at talet på etasjar på BBB1 vart redusert frå fire til maksimalt tre etasjar. Tiltakshavar ønskjer no å handsame eit revidert planforslag, som legg til rette for maksimalt tre etasjar på BBB1 og som legg til rette for fire etasjar med innrykk på BBB2. Med innrykk meinast ei delvis utbygd etasje i nordleg del, men med ein sørleg del som ikkje er utbygd med meir enn tre etasjar.

Lokalisering:

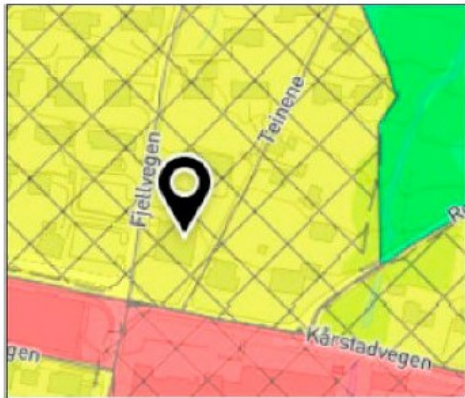
Eigedomen ligg nord for Kårstadvegen mellom vegane Fjellvegen og Teinene, like nord for Kårstadbygget.



Figur 1: Oversiktskart og kart over eigedomen 19/182.

Planstatus:

Arealet er kagt ut til bustadføre mål i kommunedelplan for Volda sentrum (planID 2007010). Arealet inngår også i reguleringsplan for Engeset-Klepp (plan ID 1984002), der det er regulert til offentlig føremål.



Figur 2: Utsnitt frå kommunedelplan (t.v.) og reguleringsplan Engeset-Klepp (t.h).

På eigedomen står det i dag to eldre bygningar (figur 3). Bygningane har sist vore nytta til hyblar.



Figur 3: Eksisterande bygningar på gnr. 19, bnr. 182.

Innspel ved varsel om oppstart:

Det kom inn fem brev med innspel til varsel om oppstart. Innspela (vedlagt) er oppsumert i planomtalen og gitt ein kommentar.

Planområde og planforslag:

Planområdet (figur 4, under og vedlagt i eige dokument) omfattar Fjellvegen 2 og 4 (gbnr 19/182). I tillegg har ein inkludert Fjellvegen frå krysset til Kårstadvegen til krysset mot Kapteinsvegen for å regulere vegareal. Planforlaget legg opp til oppføring av to bustadblokker (områda markert BBB1 og BBB2 i plankartet). Blokka på BBB1 er foreslått oppført med tre etasjar, medan blokka på BBB2 er foreslått oppført i fire etasjar i nordleg del og tre etasjar i sørleg del. Mellom blokkene er det lagt opp til etablering av parkeringskjellar.



Figur 4: Plankart (ligg også vedlagt i eige dokument).

På arealet over parkeringskjellaren er det lagt til rette for oppføring av felles leikeplass for bueingane. Leikeplassen får eit areal på 0,3 daa og skal vere skjerma for trafikk og støy. Det vert her sett opp sikring med gjerde eller liknande for å hindre fallulykker.

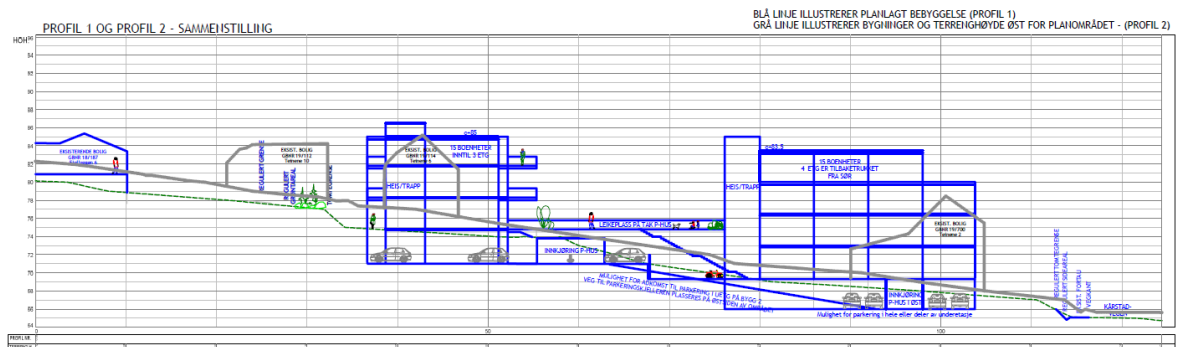


Figur 5: Illustrasjonsplan: Denne syner meir i detalj korleis blokkene og uteareala er tenkt plassert. Illustrasjonen ligg også vedlagt i eige dokument.

Tilkomsten til blokkene i planområdet skal vere via Fjellvegen. Her er det i dag to innkørsler, men planforslaget legg til rette for å samle desse i ei innkørsle. Fjellvegen har i dag ikkje fortau eller gangveg, noko som planforslaget legg til rette for med eit 2 meter breitt fortau frå Kårstadvegen til krysset mot Kapteinsvegen. Køyrebreidda i Fjellvegen vert følgjeleg smalare, og får 4,5 meter køyrebreidde.

Bustadblokker:

Blokkene (BBB1 og BBB2) som er skildra i planforslaget er på høvesvis tre og fire etasjar (med innrykk i sør). Byggjehøgden er fastsett i føresegnene til kote 85 og kote 83,5. BBB2 skal ha ei 4. etasje som er tilbaketrekt frå sør. Planbeskrivelsen (vedlagt) inneheld snitt og 3D modellar som illustrerer voluma av desse bøkene. Det er også vedlagt fleire terrengsnitt som syner plasseringa av blokkene i terrenget. Utnyttingsgrada er sett til 50% for BBB1 og 2. Tiltakshavar ser føre seg at det kan etablerast 15-16 bueiningar i kvar av desse to blokkene.



Figur 6: Terrengsnitt som illustrerer korleis blokkene kan utformast (BBB1 t.v. og BBB2 t.h.). Dette er nærmare skildra i planbeskrivelsen.

Uteareal og parkering:

Leikeplassen er foreslått plassert over parkeringskjellaren mellom blokkene. Arealet på leikeplassen er oppgitt til 0,3 daa og skal vere felles for alle bebuarane i planområdet. Leikearealet skal opparbeidast i samsvar med Volda kommune sin «*Rettleiar for leike og aktivitetsområde*». Arealet skal opparbeidast med benk, bord og minst tre leikeapparat/installasjonar, samt både fast og mjukt dekke. Arealet skal vidare sikrast med gjerde. Desse krava skal vere oppfølge før det vert gjeve bruksløyve til nye bueningar.

Parkeringskjellaren skal byggjast slik at det er ladepunkt for elbil på minst 50% av parkeringsplassane, med moglegheit for vidare påkopling til å dekkje 100% av parkeringsplassane med ladepunkt. 10% av parkeringsplassane skal vere opparbeidde som HC-parkering. Det skal vidare tilretteleggjast for to parkeringsplassar for sykkel per buening, der ein plass kan plasserast i bod. Om naudsynt ønskjer ein også å ha moglegheita til å etablere parkeringskjellar i BBB2. Dette skal ikkje føre til auka total høgde på denne blokka, då denne er fastsett i føresegnene til kote 83,5. Nord for blokkbebyggelsen er det sett av eit grøntareal til offentleg friareal (o_GF). Dette er vidareført frå eksisterande reguleringsplan for Engeset-Klepp. Arealet er i dag i privat eige.

Vurdering og konklusjon:

Busetnad – Blokker:

Planforslaget legg til rette for ei konsentrert og høg utnytting av arealet til nye bustadblokker. Tiltakshavar har skildra gode tilkomstmoglegheiter for både køyrande og mjuke trafikantar, og ein ser på det som positivt at det vert lagt til rette for etablering av fortau langs Fjellvegen. Utnyttingsgrad på 50 % vil vere forenelig med ønskje om fortetting av sentrumsnære areal. Bustadane vil ha relativt kort veg til sentrum, skular og barnehagar m.m. Eigedomen ligg i ei grense mellom etablert småhusbusetnad og høgskuleområdet. Kårstadvegen markerer på mange måtar eit markant skilje mellom småhus og større bygningar. Kommunen si vurdering er at høge blokker vil kunne skilje seg ut frå kringliggjande småhus. I førre handsaming i formanskapet vart planforslaget vedteke lagt ut til offentleg ettersyn med tre etasjer på kvar bustadblokk. At BBB2 no vert foreslått med delvis 4 etasjer er i seg sjølv vurdert å ha liten verknad i forhold til tap av utsyn, då BBB2 framleis vert liggane lågare i terrenget enn BBB1. (kote 83,5 og kote 85,0). Ser ein på revidert sol-/skuggeanalyse ser ein at solforholda på leikeplassen mellom bygga vert råka av ei ekstra etasje på BBB2. I Volda kommune sin rettleiar for leike og aktivitetsområde står det i kap. 4.2 «*Minst halvparten av*

leikearealet skal vere solbelyst kl. 15.00 ved vårjamndøgn». Dette kravet er teke i vare slik planforslaget no ligg føre. Dette går fram av vedlagt sol-/ skuggeanalyse. Administrasjonen tilrår no å legge planforslaget ut på offentleg ettersyn slik det ligg føre.

Fartsgrensene i Kårstadvegen og Fjellvegen er i dag 50 km/t. Slik planforslaget er skildra, vil ein ikkje oppnå tilstrekkelege siktssoner i krysset etter dagens fartsgrenser. Det er difor sett eit rekkefølgekrav i føresegnene om at BBB2 ikkje kan byggjast ut før ei eventuell nedjustering av fartsgrensene. Det vil seie at fartsgrensene må settast ned til høvesvis 40 km/t for Kårstadvegen og 30 km/t i Fjellvegen før BBB2 kan byggjast ut. Dette er skildra i planomtale og føresegner.

Leike- og uteopphaldsareal:

Ein ser på det som positivt at leikearealet får ei plassering mellom dei nye bustadblokkene og at tilkomsten vert skild frå biltrafikk. Leikearealet får ei god skjerming mot støy og trafikk og legg til rette for variert leik og aktivitet. Det er kort veg via fortau og gangveg til skuleområda ved Øyra skule og leikeareala som fins der.

Køyreveg og gangveg/fortau:

Med etablering av fortau langs Fjellvegen som skildra i planforslaget vil køyrebreidda i denne delen av Fjellvegen verte mindre (4,5m). Køyrebreidda samsvarar med føringane i Statens Vegvesen si handbok N100 kapittel B.6 «*Boliggater/boligveger*»: «*Boliggatene/boligvegene utformes slik at lavt fartsnivå sikres. Øvrige boliggater bør utformes med bredde 3,5 – 4,5 m*» (N100, s. 25). Fartsgrensa i Fjellvegen er i dag 50 km/t. Denne bør reduserast til 30 km/t for å oppnå betre tryggleik i trafikken. I gjeldande reguleringsplan (Engeset-Klepp) er Fjellvegen regulert med stenging for biltrafikk i krysset mot Kapteinsvegen. Dette er ikkje ført vidare i planforslaget, då det ikkje er vendehammar i Fjellvegen. Ei stenging for gjennomgangstrafikk i Fjellvegen bør likevel vurderast, dersom ein finn ei løysing på etablering av vendehammar.

Utgreiingar som er utført i planarbeidet:

Skredfarevurdering:

Det ligg føre skredfarevurdering frå Multiconsult datert 26.01.2018. Denne konkluderer med at sansynet for snøskred, jord- og flaumskred samt steinsprang er mindre enn 1/5000 og at tryggleiken på eigedomen stettar krava til tryggleiksklasse S3 for meir enn 10 bueiningar. Dette er ikkje samanfallande med faresonekarta frå NVE som viser sansyn for skred på meir enn 1/5000, men mindre enn 1/1000.

Sol-/skuggeanalyse:

Det er utarbeidd sol-/skuggeanalyse i samband med planforlaget. Analysen ligg vedlagt, og er omtala i planbeskrivelsen. Ein ser av analysen at det får relativt små konsekvensar for nabobebyggelsen, men då noko mot aust. Dette gjeld særskilt på kveldstid om sommaren. Bygga som er skissert vil også kaste noko skygge mot vest på morgonen på sommaren. Mot nord er det særleg på vinteren at dei skisserte bygga vil skygge over nabohus på dagtid.

Støyfagleg vurdering:

Det føreligg støyfagleg vurdering som syner at delar av planområdet ligg innanfor gul støysone. Rapporten syner at det vert behov for lokal støyskjerming for nokre av balkongane mot sørvest. Føresegnene sett krav til at støytilhøva både utandørs og innandørs skal stette krava i miljødepartementet sin rettleiar for behandling av støy i

arealplanlegging (T-1442).

Likestillingsmessige sider ved saka: Ingen konsekvens.

Konsekvensar for folkehelsa: Ingen konsekvens.

Miljøkonsekvensar: Ingen konsekvens.

Økonomiske konsekvensar: Etablering av fortau i Fjellvegen etter utbyggingsavtale.

Beredskapsmessige konsekvensar: Ingen konsekvens.

Konsekvensar for barn og unge: Etablering av ny leikeplass og fortau i Fjellvegen vert vurdert til å vere ein positiv konsekvens.

Konklusjon:

Planforslaget legg til rette for ei god utnytting av arealet, og stettar Volda kommune sitt overordna mål om fortetting i sentrumsområda. Ein vurderer det til at eigedomen vil kunne få gode leike- og uteopphaldsareal og ein trygg tilkomst med gode parkeringsmoglegheiter for både bil og sykkel.

Administrasjonen rår til å leggje detaljreguleringsplan for Fjellvegen 2, gnr. 19, bnr. 182 m.fl. med reviderte plandokument datert 22.01.2020, ut til offentlig ettersyn i minst seks veker, jf. plan- og bygningslova § 12-10.

Utskrift av endeleg vedtak:

Rune Sjurgard
kommunedirektør