

PLANBESKRIVELSE

Detaljreguleringsplan for Fjellvegen 2

Gbnr 19/182 med fleire, Volda kommune

PlanID 2018002



Foto over viser eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Sammendrag	3
2	Bakgrunn	3
3	Planprosessen	4
4	Planstatus og rammebetingelser	4
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	5
6	Beskrivelse av planforslaget	14
7	Konsekvensutredning	32
8	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	32
9	Innkomne innspill	40
10	Avsluttende kommentar	42

1 Sammendrag

Planforslaget tilrettelegger for et moderne bærekraftig boligprosjekt med moderne løsninger og et godt lekeareal med mulighet for universell utforming. Parkering er planlagt i underetasjer og under lekearealet. Gjennom reguleringsprosessen oppnår fellesskapet at det blir tilrettelagt for fremtidig fortau langs Fjellvegen helt frem til krysset ved Kapteinsvegen. Prosjektet tilrettelegger også for at barn får et trygt lekeareal innenfor eget areal uten å måtte bevege seg på kjøreareal, og er ellers tilrettelagt i tråd med krav i kommuneplanen og overordnede planer og retningslinjer ellers.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for 2 nye bustadblokker, leikeareal og adkomst. Kommunen har stilt krav om at planområdet må utvides for å regulere inn fortau langs Fjellvegen fra Kårstadvegen til Kapteinsvegen.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller er Fjellvegen 2 AS som er grunneier innenfor planområdet. Plankonsulent har vært HA-PLAN AS i perioden fra oppstart av planarbeid vår 2018 og frem til proESS AS, Ålesund overtok plandokumentene til slutføring av planarbeidet i starten av 2019.

2.3 Tidligere vedtak i saken

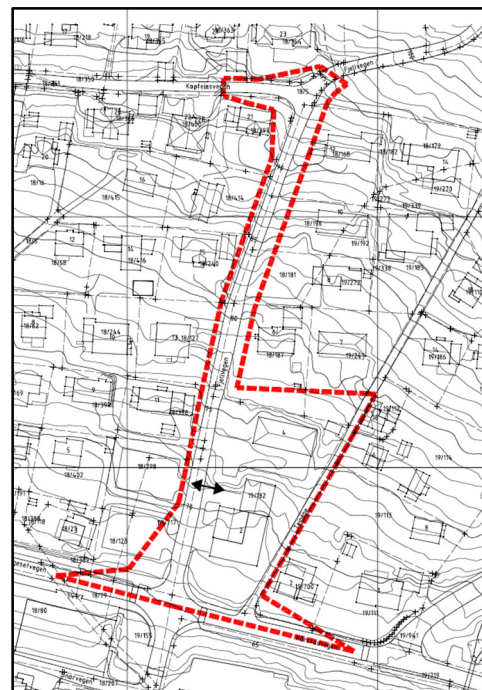
Formannskapet har 17.04.2018 i formannskapssak 65/18 gitt samtykke til at det vert varsla oppstart av planarbeid.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er planlagt utbyggingsavtale med kommunen i forbindelse med teknisk infrastruktur og fortau langs Fjellvegen.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Med bakgrunn i at planlagt formål for området er i samsvar med overordnet plan, vurderer man at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning.



Kartutsnittet over: Planområdet slik det ble varslet opprinnelig

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.

Oppstart av planarbeid ble varslet til grunneiere, naboer og offentlige instanser med brev datert 23.05.2018. Kunngjøringen ble varslet med innrykk i Møre.

4 Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på avvik fra overordnet plan)

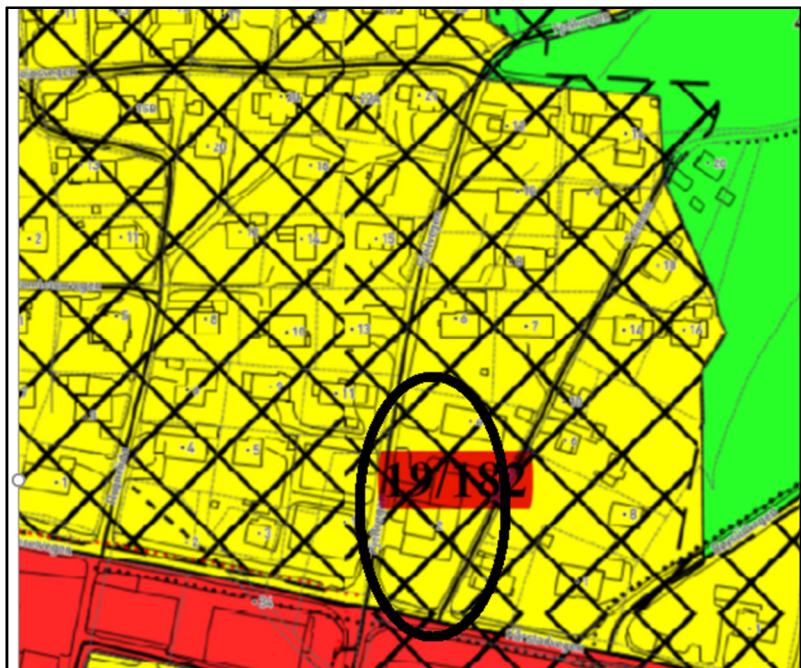
4.1 Kommuneplanens arealdel

I gjeldende kommuneplan er området avsatt til boligformål.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Fjellvegen 2 og 4 inngår i reguleringsplanen for Engeset – Klepp (planID 1984002) der det er regulert til offentlig formål. Medteke areal på nordsida av denne tomte er regulert til friområde.

Elles omfattar planområdet vegareal og litt bustadareal langs vegane.



Kartillustrasjonen viser planområdets byggeområde med sirkel i gjeldende kommuneplan

4.3 Tilgrensende planer

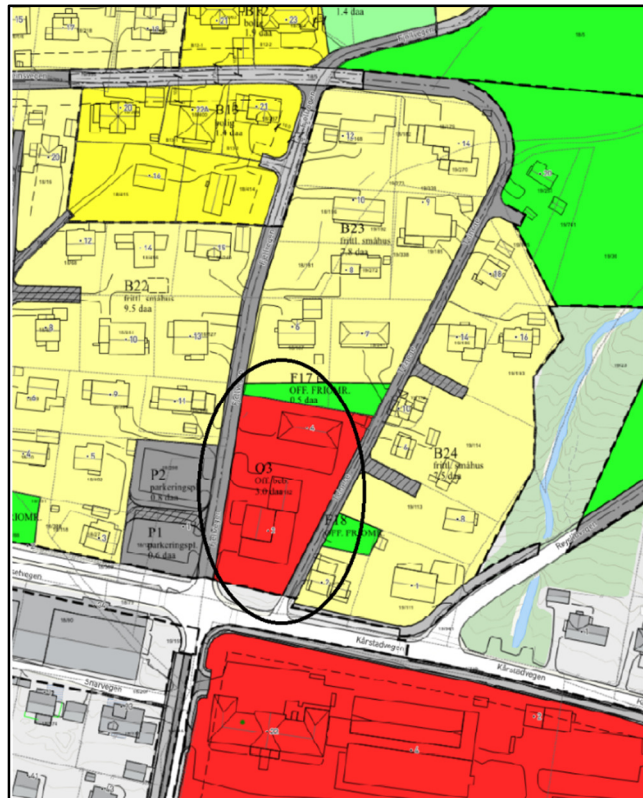
Vest for byggeområdet finnes et større areal regulert til parkering. På sørsiden er arealene regulert til offentlig formål. I nord og øst finnes regulerte lekeareal hvorav arealet i nord er inkludert i denne planen. For øvrig er arealene i vest, nord og øst regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

4.4 Temaplaner

Aktuelle temaplaner i tilknytning til kommuneplanen som angår planområdet skal hensyntas i planarbeidet.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Rundskriv T-2/08 om barn og planlegging/Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (2012)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Universell utforming, prinsippet nedfelt i plan- og bygningslovens formålsparagraf
- Veileder for naturmangfoldloven kap II

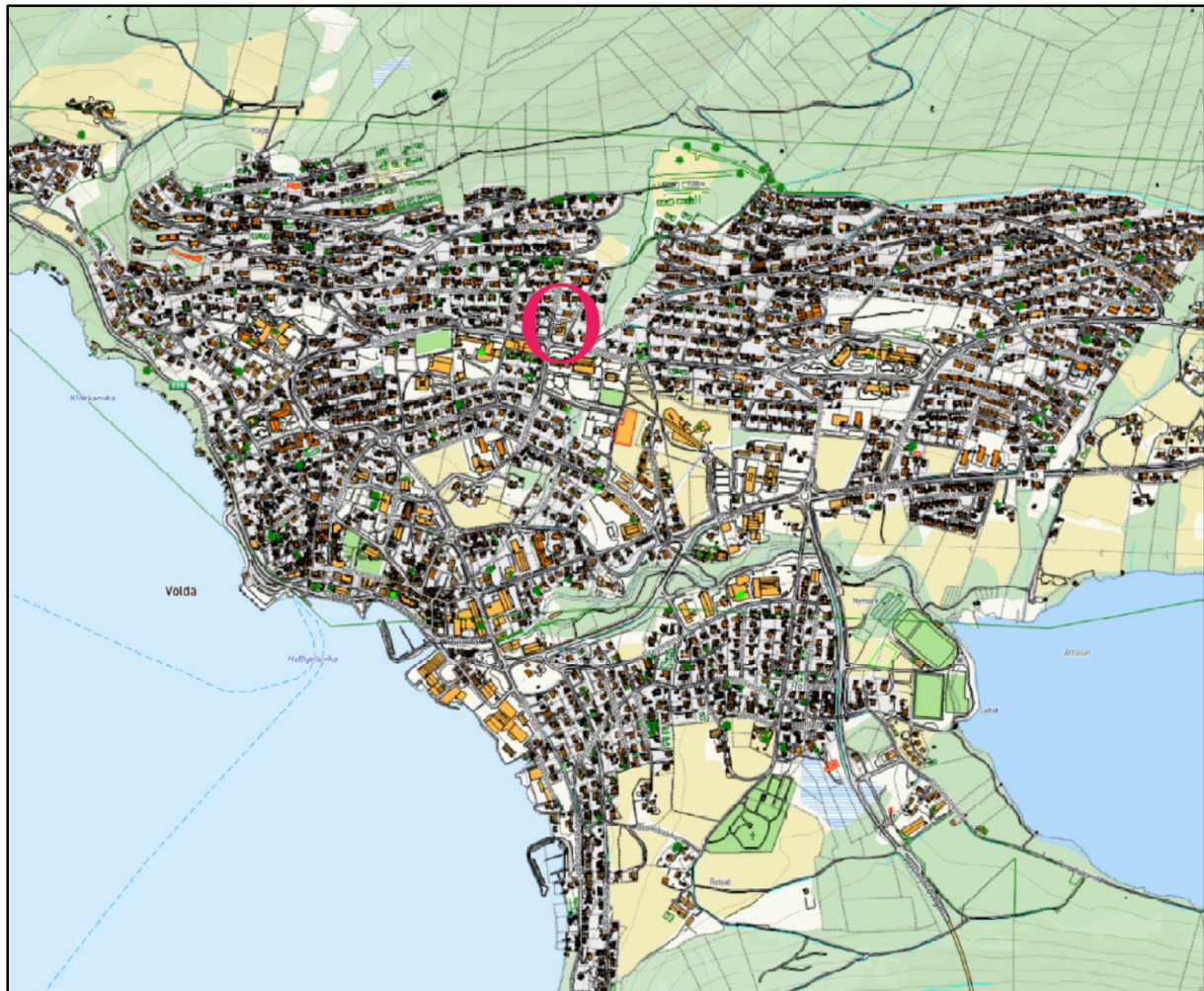


Kartillustrasjonen viser planområdets byggeområde markert med sirkel i gjeldende reguleringsplan.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

• **Beliggenhet-** Planområdet ligg sentralt i Volda. Byggeområdet, tomte gbnr. 19/182 ligg like nord for Kårstadbygget (den gamle lærarskolen). Tomta har vegar på 3 sider. Langs vestsida ligg Fjellvegen med 2 store parkeringsplassar og langs austsida ligg Teinene som ein tilkomstveg til bustader. På sørsida ligg Kårstadvegen som er ein av dei mest trafikkerte kommunevegane i Volda.



Illustrasjonen over viser oversiktskart for Volda sentrum. Planområdet er markert med rosa sirkel.

• **Avgrensning og størrelse på planområdet:** Planområdet har en størrelse på ca 7.8 dekar, dette inkluderer vegareal som kommunen ønsker skal inkluderes i planen. Byggeområdet har en størrelse på ca 2.7 dekar. Planområdet er avgrenset ved formålsgrenser, samt ved frisiktsoner. Mot vest midt i Fjellvegen, mot nord langs nordlig grense for friområdet, mot aust i vegen Teinene. I tillegg er det inkludert areal som skal vise kryss og frisiktsoner i sør.

Avstand til annen infrastruktur:

Planområdet ligg i eit stort etablert bustadområde med kort veg til kollektivtrafikk, arbeidsplassar og dei mest aktuelle sentrumsfunksjonane. Avstander til aktuell infrastruktur:

1. Busshaldeplass: ca 10 meter
2. Lærerhøgskulen (Kårstadbygget): ca 16 meter
3. Rådhuset i Volda: ca 708 meter
4. Volda sentrum/ Busstasjonen: ca 800 meter
5. Ørsta: 10 km
6. Festøy fergekai: 46,5 km

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk:

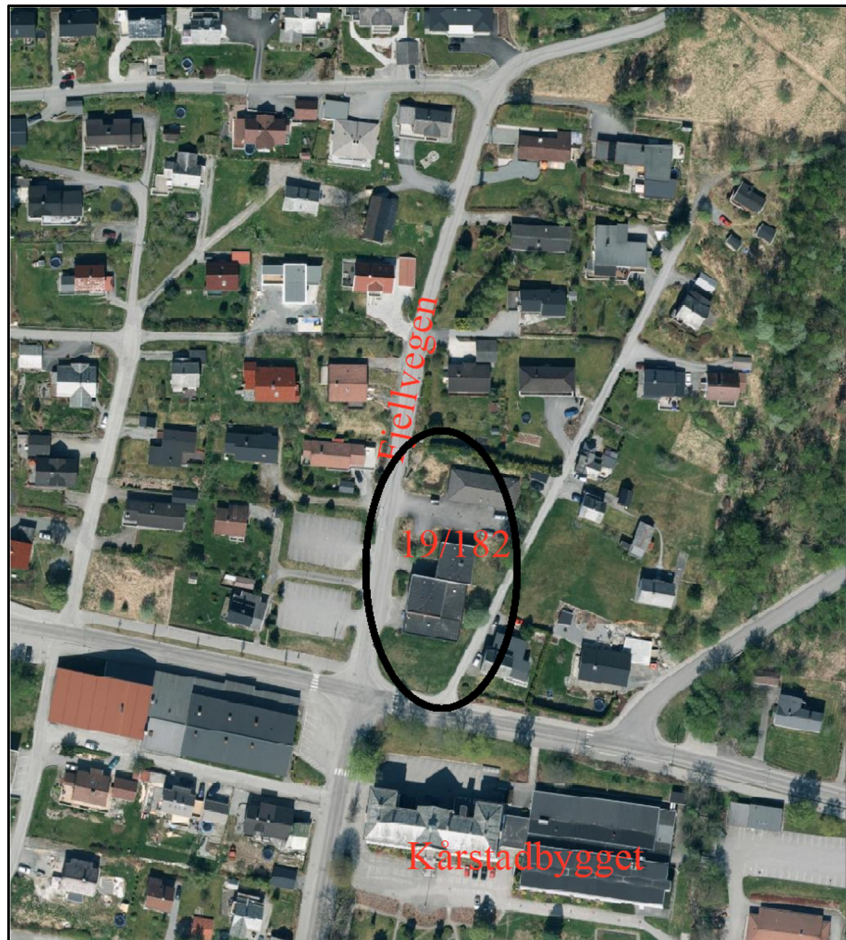
Planområdet:

Byggeområdet er i dag nytta til enkle hyblar av tilårskomen standard.

Naboområdet: Rett sør finnes Kårstadbygget som er tilholdssted for lærerhøgskulen. Arealene i vest, nord og øst er bebygget med hovedsakelig frittliggende småhus. Få meter lenger øst finnes grøntarealer langs elva.

5.3 Stedets karakter

- Struktur og estetikk/byform – Eksisterende bygg fremstår som eldre boligblokk som er parallellforskjøvet horisontalt og vertikalt. I tillegg et lavere langstrakt bygg i nordlig del av byggeområdet.



Flyfoto viser planområdet og omegn. Planområdets byggeområde er markert med sirkel.

5.4 Landskap

- Topografi og landskap – Terrenget er forholdsvis bratt innenfor planområdet med en gjennomsnittlig stigningsgrad på ca 1:6.7. Fjellvegen er svært bratt og har en stigningsgrad på ca 1:6 på det bratteste.

- Solforhold – Planområdet har svært gode solforhold, blant annet på grunn at terrenget heller mot sør.



Foto viser eksisterende bebyggelse sett fra nordvest. Volda sentrum i bakgrunnen.

- Lokalklima – Klima som for Volda generelt. Vanligste vindretning er fra sørvest.

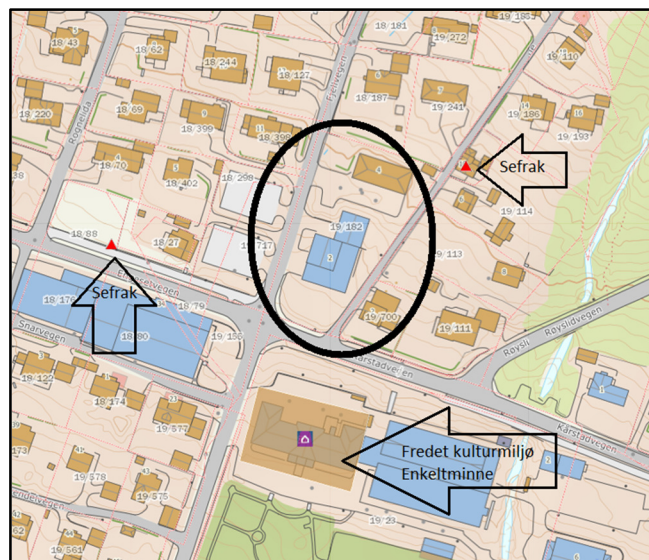


Foto viser eksisterende bygg og nærområdets bebyggelse sett fra sørvest

- Estetisk og kulturell verdi – Ingen registrerte verdier i forhold til estetikk og kultur.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet. Området er allerede utbygd og der er lite potensiale for funn. Et er gitt generelt krav om varsling til kulturmyndighetene viss ein under arbeid finn noko som kan vere automatisk freda kulturminne er medteke i føresegnene. Bygget som er plassert rett sør for planområdet er registrert som kulturminne. I tillegg finnes 2 Sefrak registreringer i nærområdet.



Kulturminneregistreringer i nærområdet. Planområdets byggeareal markert med sort sirkel.

5.6 Naturverdier

I planarbeidet har man foretatt søk i relevante databaser for å avdekke om det finnes registrerte naturverdier innenfor planområdet. Det finnes ikke registrerte arter av noe slag innenfor planområdet, men i området rett sør finnes det registrering både av rødlistet art Alm og fremmed art platanlønn. Vurdering i forhold til naturvernloven er utført under kap. 8.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Uteområdet har ikke vært benyttet til rekreasjon tidligere.

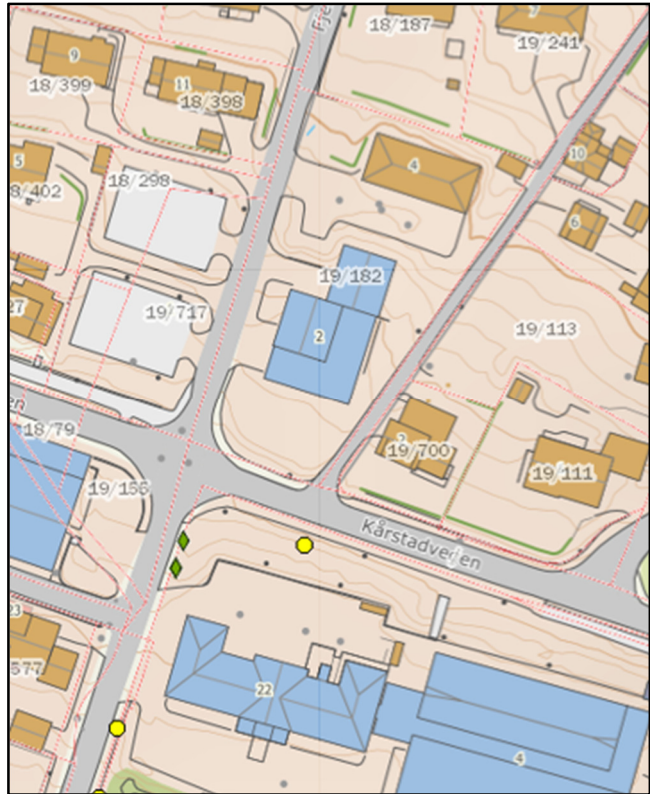
5.8 Landbruk

Området har ikke vært benyttet til landbruk i moderne tid.

5.9 Trafikkforhold

• Kjøreatkomst – Planområdet har pr i dag 3 kjøreatkomster, alle fra Fjellvegen. Reduksjon av avkjørsler til byggeområdet vil bedre trafikksikkerheten. Kårstadvegen rett sør for byggeområdet er en av de mest trafikkerte kommunevegane i Volda. Langs byggeområdets vestsida ligg Fjellvegen med 2 store parkeringsplassar, og langs austsida ligg Teinene som ein tilkomstveg til bustader.

• Vegsystem – Det pr i dag mulig å parkere og kjøre inn ved alle 3 adkomster, men det er etablert p-plasser i det nordvestligste området ved adkomst merket 3. Det finnes ingen vegsystem innenfor planområdet.

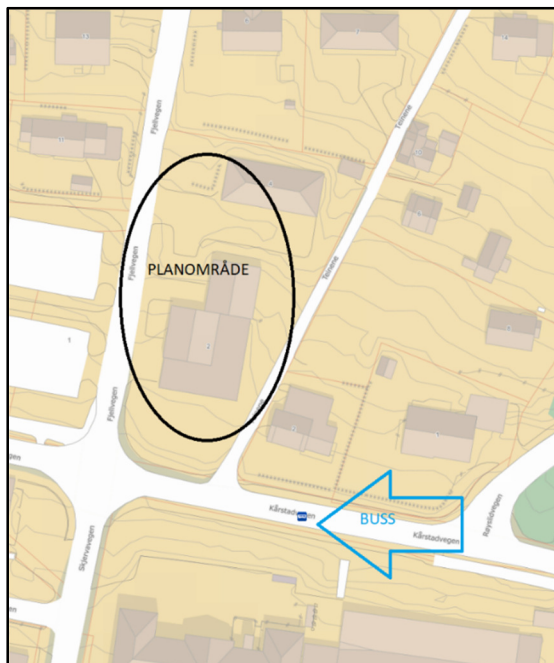


Kartutsnittet over viser at det ikke er registrerte naturverdier innenfor planområdet. Det viser imidlertid at det er registrert en rødlistet art rett sør for planområdet (gul sirkel) Dette er Alm. Kartutsnittet viser også registrering av fremmed art (grønn farge) Dette er platanlønn.

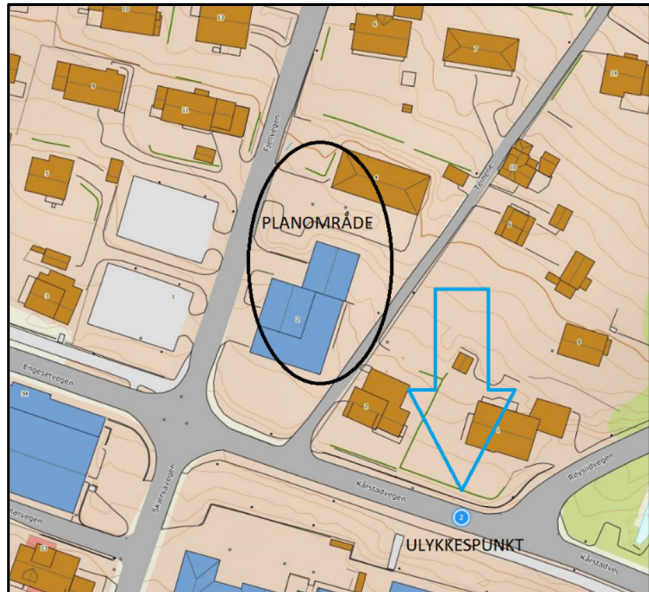


Foto viser eksisterende 3 adkomster for planområdet.

• Ulykkessituasjon – I Statens vegvesens vegkart er det registrert 2 ulykker ca 50 meter sørøst for byggeområdet. Den ene ulykken hadde ingen personskader og den andre er registrert med lettere skade. Registrerte årsaker: «Fotgjenger krysset kjørebane i gangfelt utenfor kryss» og «Påkjøring forøvrig ved høyresving». Vi vurderer at krysset rett sør for byggeområdet hittil ikke har vært utsatt for ulykker.



Kartutsnittet viser at bussholdeplass er plassert i umiddelbar nærhet til byggeområdet.

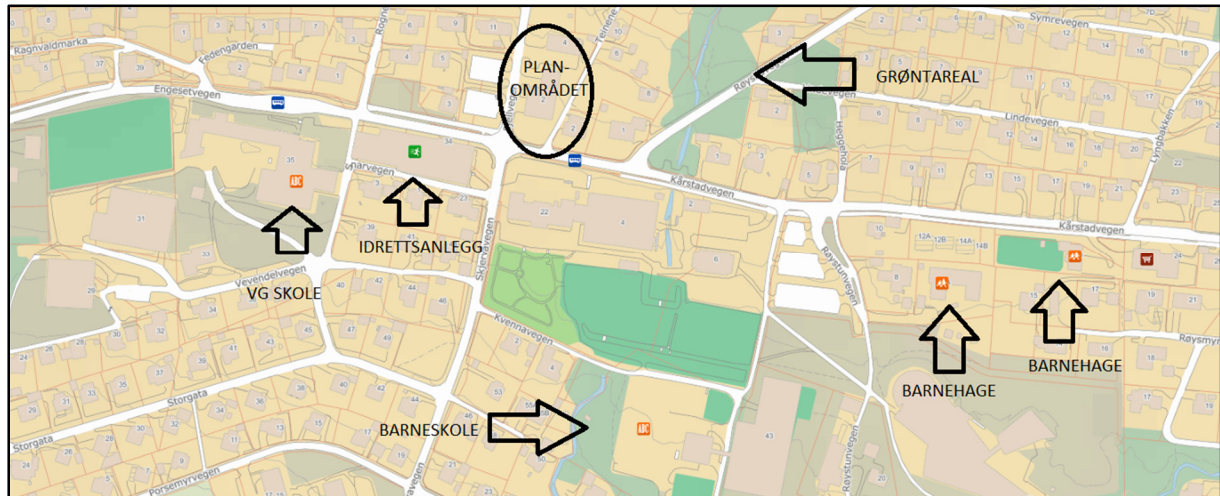


Kartutsnittet viser plassering for registrerte ulykkespunkt i Statens vegvesens database. Ulykkespunkt er merket med blå sirkel.

- Trafikksikkerhet for myke trafikanter – Det er etablert fortau langs Engesetvegen frem til kryss mellom Fjellvegen/Kårstadvegen/ Skjervavegen.
- Kollektivtilbud- Det er etablert bussholdeplass i umiddelbar nærhet til byggeområdet, ved Kårstadvegen.

5.10 Barns interesser

Ingen lekearealer er opparbeidet i nærområdet pr i dag, men det er regulert 2 grønne arealer i umiddelbar nærhet til planområdet med arealstr på hhv 460 m² (nord) og 220 m² (øst). Ca 70 meter mot øst finnes et større grøntområde som kan benyttes til frilek. I umiddelbar nærhet finnes idrettsanlegg, og i nærområdet finnes barneskole med lekeområder.



Kartutsnittet over viser at planområdets plassering er svært sentral i forhold til skoler og barnehager. I tillegg er arealet plassert svært nær grøntareal som kan nyttes til frilek.

5.11 Sosial infrastruktur

• Skolekapasitet – Kommunen har tilgjengelig 8 barneskular (ein privat) og 1 ungdomsskule. I tillegg er videregående skole og høgskolen plassert like i nærheten. Avstander:

1. Øyra barneskole: ca 340 meter
2. Volda ungdomsskole: ca 940 meter
3. Volda videregående skole: ca 120 m
4. Høgskulen i Volda: ca 250 m

• Barnehagedekning – Kommunen har tilgjengelig 6 private barnehager og 7 offentlige barnehager. Avstander:

1. Trollsletta Barnehage: ca 400 meter
2. Røysmarka barnehage: ca 300 meter
3. Oppigården barnehage ca 780 meter
4. Øyra Barnehage: ca 1000 meter
5. Rotset barnehage ca 1500 meter

5.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er bratt og man ser for seg at det vil være en fordel på knytte sammen utearealer i nord og sør ved hjelp av heis eller lignende.

• Vann og avløp: Kapasitet for ledningsnett når det gjelder overvann og spillvann ikke kjent. Kommunen har opplyst at det er nok kapasitet på vassleidningsnett i området. Det må oppsettast brannhydrant ved Fjellvegen 2.

• Trafo: Mørenett har i forbindelse med innspill til oppstart informert om at det finnes lavspenningkabler med en viss kapasitet frem til tomte. De varsler at dersom effektuttaket blir større enn kapasiteten, så må fordelingsnett forsterkes og en må sannsynligvis sette opp en ny

nettstasjon ovenfor Kårstadbygget. Denne vil i tilfelle erstatte eksisterende nettstasjon i Kårstadbygget som skal ha en vanskelig tilgjengelighet.

- Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.- er ikke aktuelt for planområdet.

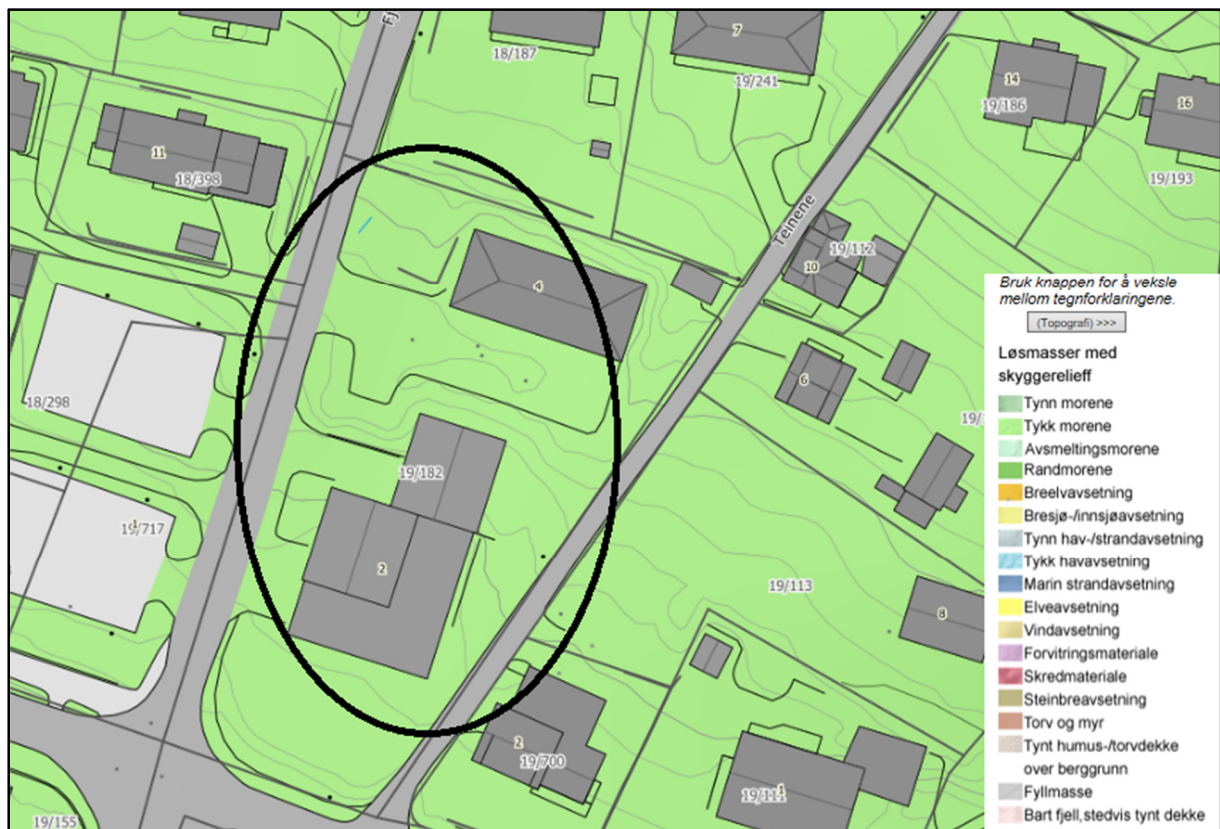
5.13 Grunnforhold

- Stabilitetsforhold

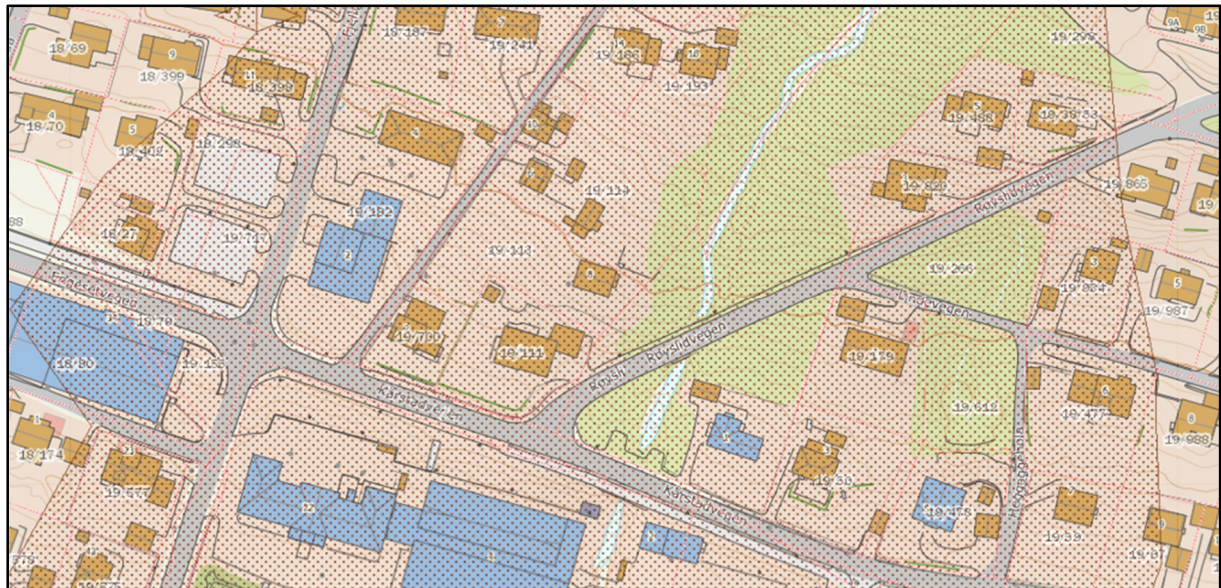
Planområdet har morene i grunnen.

Løsmasstype tekst	Løsmasstype definisjon
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Materiale plukket opp, transportert og avsatt av isbreer, vanligvis hardt sammenpakket, dårlig sortert og kan inneholde alt fra leir til stein og blokk. Moreneavsetninger med tykkelse fra 0,5 m til flere ti-talls meter. Det er få eller ingen fjellblotninger i området.

Løsmassekart viser at området har tykk morene i grunnen.



Kartutsnittet viser grunnforholdene i løsmassekart fra NGU.



Kartutsnittet viser at området er plassert innenfor aktsomhetssone for jord og flomskredfare.

Skredfarevurdering – Multiconsult:

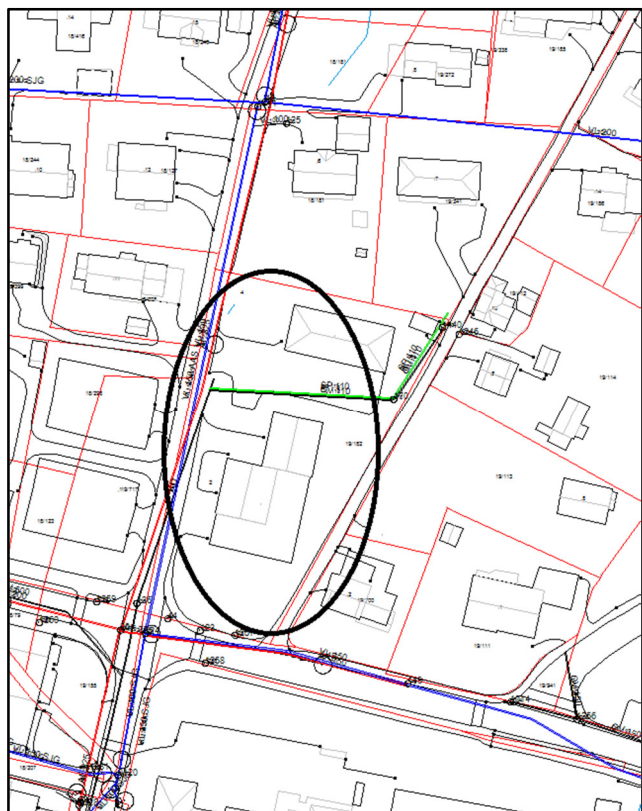
Planområdet er plassert innenfor aktsomhetssone for jord og flomskredfare. Det er derfor innhentet skredfarevurdering fra ekstern konsulent som konkluderer med at området ikke har fare for jord og flomskred. Denne er nærmere beskrevet i kap. 6.

• Ledninger – Eksisterende bygg er tilknyttet offentlig ledningsnett.

5.14 Støyforhold – Byggeområdet er påvirket av trafikkstøy fra Kårstadvegen og har gul støysone. Det er derfor foretatt utredning av støyforholdene. Dette blir nærmere beskrevet i kapittel 6 og 8.

5.15 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

• Risikomatrikse viser at området er påvirket av vegtrafikkstøy og aktsomhetssone for jord og flomskred. Med bakgrunn i dette er det foretatt støyvurdering og skredfarevurdering. Resultatet av vurderingene er deretter vurdert i matrisen: Støy må håndteres med skjerming og området er vurdert fritt for skredfare.



Kartutsnittet viser ledningskart for planområdet (markert med sirkel)

- Rasfare – Skredfarevurdering konkluderer med at området ikke er utsatt for skredfare.
- Flomfare – Avstand til elv er større enn 20 meter. For øvrig har skredfarevurdering vurdert området som trygt i forhold til fare for sørpeskred i sin skredfarerapport.

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	4. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig		Trafikkstøy		
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig	Jord og flomskredfare			

Risikomatrise viser at området er påvirket av vegtrafikkstøy. Det er avklart at området ikke har jord og flomskredfare.

- Vind – Som normalt for området – ingen særskilte hensyn
- Støy – Vegtrafikkstøy er utredet i planprosessen
- Luftforurensing – Ikke aktuelt.
- Beredskap og ulykkesrisiko – Sjukehuset i Volda er plassert ca 900 meter fra planområdet. Sentrum brannstasjon er plassert i nye lokale i/ved Volda sentrum.

5.16 Næring

Vi er ikke kjent med at det er næringsvirksomhet innenfor området pr i dag.

5.17 Analyser/ utredninger

Støyyvurdering og skredfarevurdering er gjennomført i forbindelse med planarbeidet.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Planområdet slik det fremstår i dag er planlagt sanert. Planområdet er foreslått tilrettelagt for blokkbebyggelse med parkering i underetasjer og under regulert lekeareal.

6.1.1 Reguleringsformål

Man har foreslått følgende formål for området:

Bustadar-frittliggende (frisiktsoner)

Bustadar – blokk - BBB

Renovasjon, felles - f_BRE

Leikeplass, felles - f_BLK

Bestemmelsesområde for areal under leikeplass

Kjøreveg, offentlig - o_SKV

Kjøreveg, felles - f_SKV

Fortau, offentlig - o_SF

Gang-/sykkelveg, offentlig - o_SGS

Annen veggrunn

Friområde, offentlig - o_GF

Bygninger og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)	
	Bustadar - frittliggende småhus
	Bustadar - blokk
	Renovasjon, felles
	Leikeplass, felles
	Bestemmelsesområde RpBo#1
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)	
	Kjøreveg, offentlig
	Kjøreveg, felles
	Fortau, offentlig
	Gang-/sykkelveg, offentlig
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)	
	Friområde, offentlig
I lensynsoner (PBL § 12-6)	
	Frisikt (H140)
	Rød sone iht. T-1442 (H210)
	Gul sone iht. T-1442 (H220)

Tegnforklaringen viser hvilke formål som er benyttet i plankartet

Man foreslår i plankartet å bruke formålet bustadar, blokk for byggearealet. I tillegg reguleres inn felles areal for renovasjon, felles lekeareal, felles veg/avkjørsel samt offentlig fortau, offentlig gang/sykkelveg og offentlig vegareal og offentlig friområde videreføres som i gjeldende plan og i frisiktsoner. Bustadar – frittliggende benyttes innenfor frisiktsoner som har dette formålet i gjeldende planer.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

- 1) Boligbebyggelse, frittliggende småhus. Dette formålet finnes i planen kun under siktsoner i gjeldende planer og er medtatt av rent plantekniske årsaker for å oppdatere arealet i tråd med plassering av avkjørsel og siktsoner i denne planen.
- 2) Renovasjon, felles: Man har foreslått et areal ved innkjørselen til området som felles oppsamlingsareal for renovasjon.
- 3) BBB – Bustadar-blokk: Det er tilrettelagt for boligblokkbebyggelse.
- 4) f_BLK- Formålet brukes for å regulere inn lekearealet som ved dette sikres plassering i tråd med plankartet.
- 5) o_SKV- Formålet brukes til å regulere eksisterende offentlig vegareal innenfor planområdet.
- 6) f_SKV- Formålet er brukt til å regulere inn avkjørsel til planområdet. Arealet er felles privat areal.
- 7) o_SF – Formålet tilrettelegger for nytt fortau langs Fjellvegen og videreføring av eksisterende fortau langs Kårstadvegen.
- 8) o_SGS- Formålet er brukt til å regulere den eksisterende gang-/og sykkelvegen langs Engesetvegen.
- 9) Annen veggrunn- tekniske anlegg. Arealet skal tjene som sideareal til veg/gangveg/fortau.
- 10) o_GF – Arealet er offentlig friområde i gjeldende plan og videreføres med samme formål i dette planforslaget.

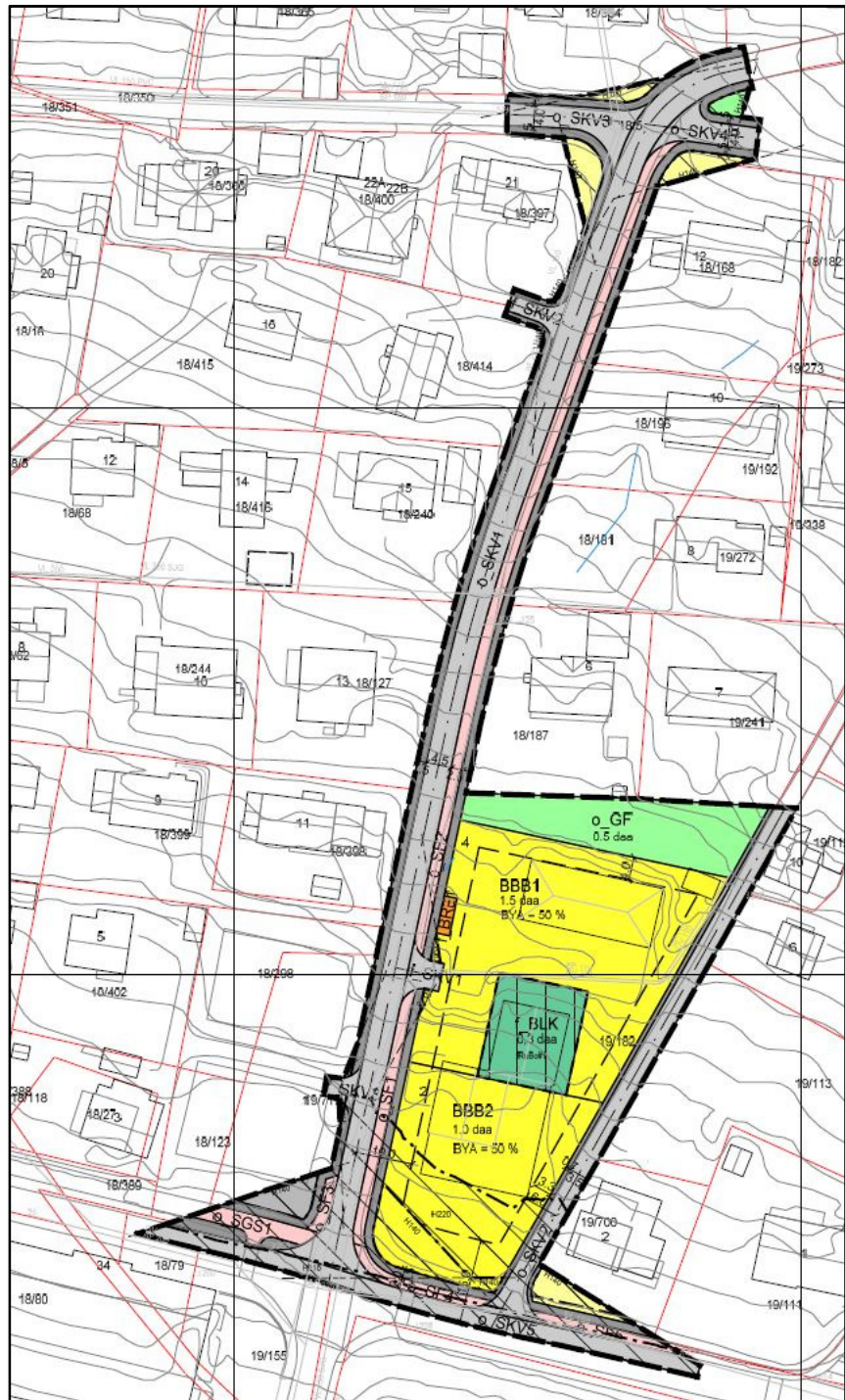
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Man ser for seg etablering av 2 nye boligblokker innenfor planområdet. Størsteparten av parkeringsarealet ser man for seg plassert under terreng og i underetasjer.

Leilighetene kan etableres som gjennomgående med balkonger mot syd for nordlig bygg og mot vest for sørlig bygg. Bygg i sør er planlagt med inntrukket toppetasje mot sør og nordvest.

Lekearealet er planlagt plassert på taket til parkeringsgarasjen mellom leilighetsbyggene. Arealet vil derfor være horisontalt og universelt tilgjengelig med adkomst fra 1. etasje for beboere i nordlig bygg og tilgang direkte fra heishus/svalgang for beboere i sørlig bygg.

Utforming av byggene er ikke planlagt i detalj, men man ser for seg at en oppdeling av fasadene vil være gunstig for å gi et mer avdempet uttrykk.



Kartutsnittet over viser plankartet slik det foreligger i plansaken

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Man har tilrettelagt for bebyggelse med inntil 3 etasjer over parkeringsgarasje i nord og inntil 4 etasjer over parkeringsgarasje i sør, med inntrukket toppetasje fra sør, og inntrukket toppetasje fra nordvest. I praksis vil dette utgjøre en bygningstøyde på ca 10,5 meter for bygningsdeler med 3 etasjer og inntil 14 meter for bygningsdeler med 4 etasjer jf. nødvendig høyde i forhold til krav i teknisk forskrift til plass for etasjeskille etc. målt fra hovedinngangsnivå i 1. etasje.

Ventilasjons- og heishus etc. vil av praktiske årsaker bygge litt høyere enn øvrig del av bygningen.

Planføresegnene har angitt maksimal kotehøyde for bygningene i tråd med ovennevnte beregnede etasjehøyder, og tilrettelegger også for at det tillates tekniske installasjoner eller nødvendig del av bygningskonstruksjon over bygningenes tillatte kotehøyde.

Avhengig av antall leiligheter man velger å etablere, ser man i utgangspunktet for seg at man kan velge å etablere parkering i underetasje for nordlig bygg og i garasje under lekeareal og utendørs. Alternativt, dersom det blir etablert flere mindre leiligheter, kan det tilrettelegges for nedkjørsel til underetasje i sørlige bygg på østsiden av byggeområdet.

Illustrasjonen til høyre viser prinsippet dersom man tilrettelegger for parkering i underetasje også for bygget i sør med nedkjøring i østlig del av området. Illustrasjonen er ikke bindende for gjennomføring av planen.



Illustrasjonsplanen viser utgangspunktet for plankartet med 2 blokker og lekeareal på garasjetak i midten. Illustrasjonen er ikke bindende for gjennomføring av planen.





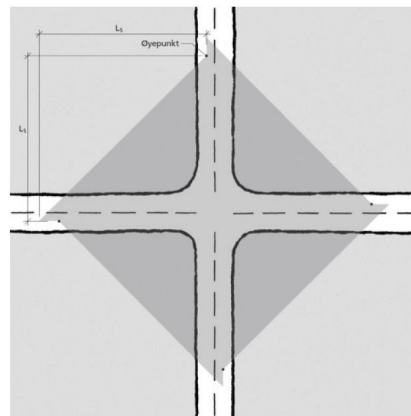
Profilen viser hvordan man ser for seg at byggene kan plasseres i forhold til terrenget. Den illustrerer også eksisterende bebyggelse som er plassert øst for planområdet med grå farge. Illustrasjonen er ikke bindende for gjennomføring av planen.

6.3.2 Plassering av bygg innenfor formål BBB2 – siktlinjer:

Vegkrysset som er plassert i planområdets sørvestlige hjørne, krysset Fjellvegen/Kårstadvegen, er pr definisjon et uregulert X-kryss. Statens vegvesens håndbok N100 har følgende krav til sikt i denne type kryss:

Sikt i uregulerte X-kryss

Uregulerte X-kryss bør ikke brukes ved fartsgrense ≥ 60 km/t. Ved lavere fartsgrense kan slike kryss anlegges. Sikt i krysset bør sikres i henhold til figur E.9 og tabell E.4.

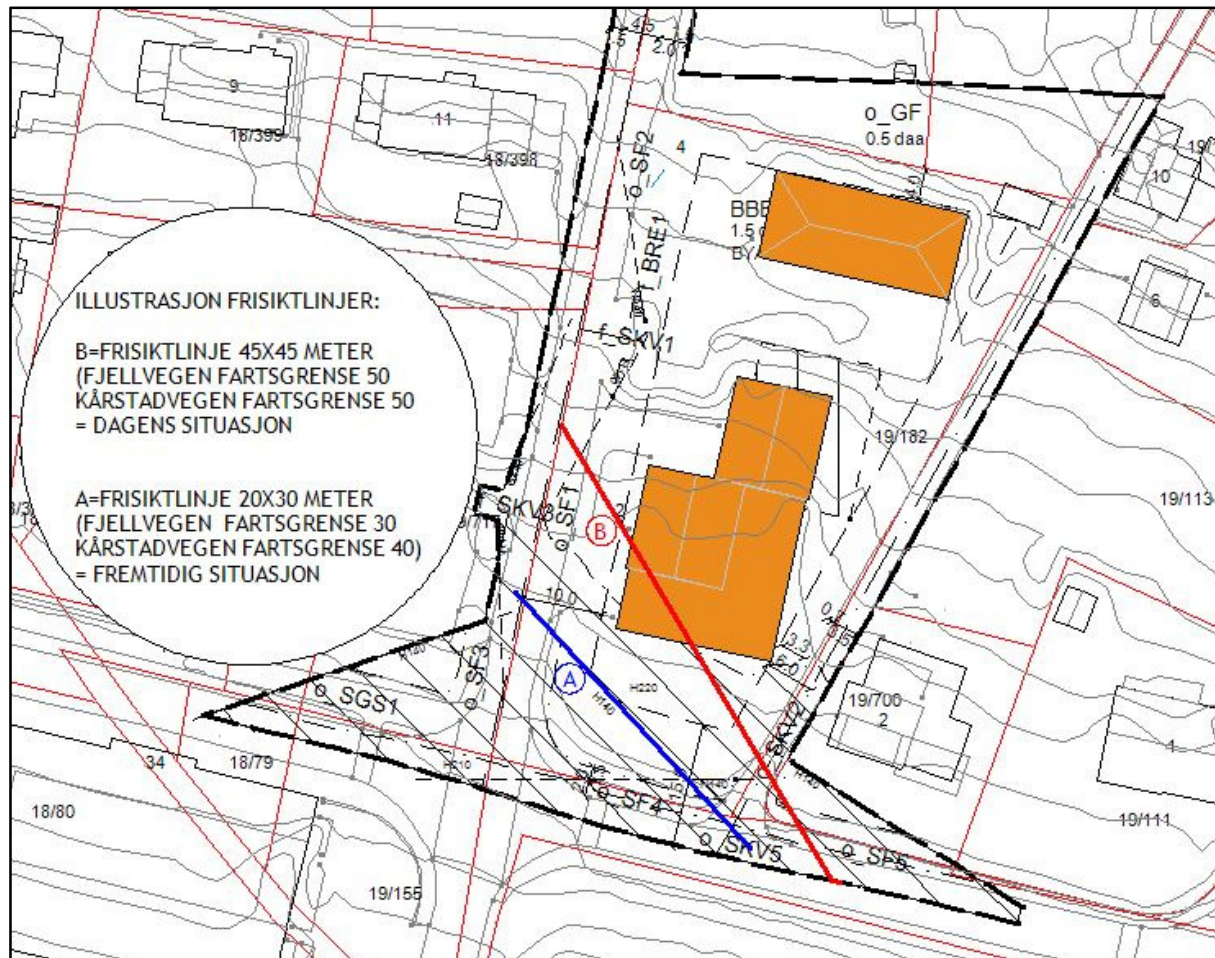


Figur E.9: Sikt i uregulerte X-kryss

Tabell E.4: Sikt i uregulerte X-kryss, L_s

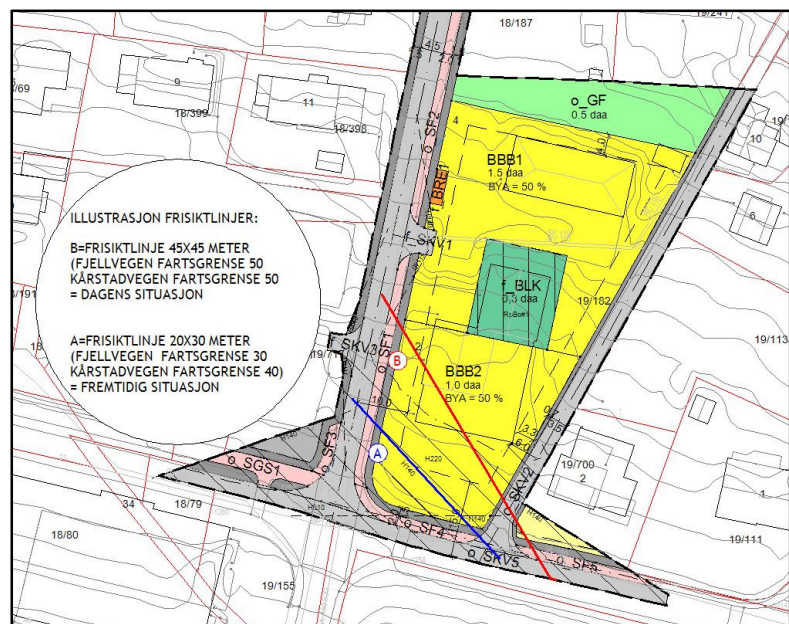
Sikt i kryss	Fartsgrense [km/t]		
	30	40	50
L_s [m]	20	30	45

Kårstadvegen og Fjellvegen er begge registrert med fartsgrense 50 km/t. Med grunnlag i dette og Statens vegvesens håndbok vurderer vi at siktzone i krysset skal utgjøre 45 x 45 meter. Denne siktlinjen er vist i illustrasjonen under med rød farge. Illustrasjonen viser at eksisterende bygg er plassert i siktsonen.



Kartillustrasjonen over viser gjeldende krav til siktlinje med rød farge. Denne markerer en siktlinje på 45/45 meter som representerer fartsgrense på 50 km/t for både Fjellvegen og Kårstadvegen. Blå linje representerer siktlinjen slik den er regulert i plankartet, 20x30 meter. Rekkefølgekrav sikrer at utbygging ikke kan gjennomføres ut over omfang for eksisterende bygg før fartsgrenser er redusert til 30/40 km/t for Fjellvegen/Kårstadvegen.

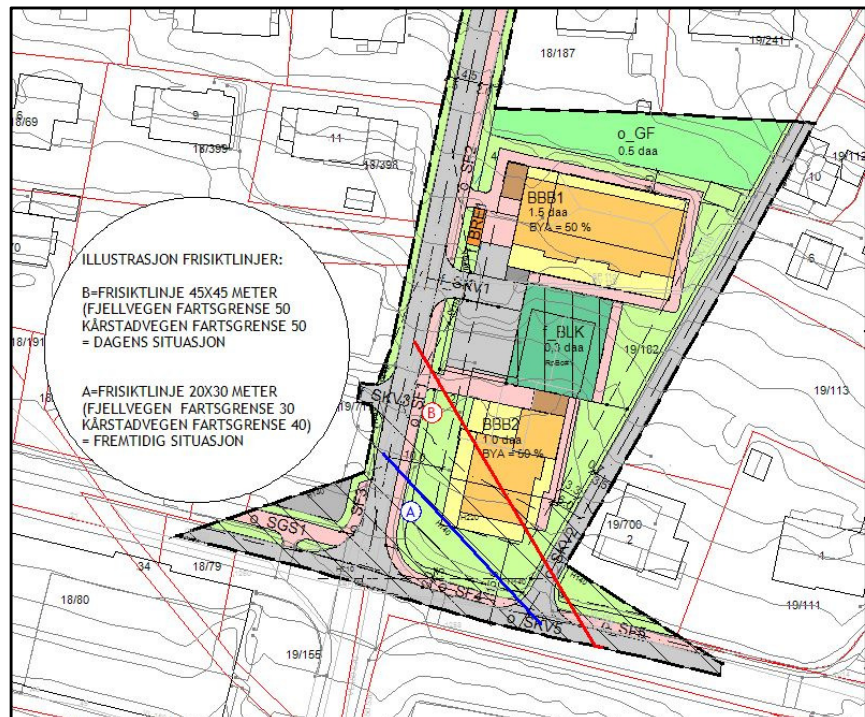
Det har vært dialog med kommunen vedr. at det er hensiktsmessig å senke fartsgrensene for både Fjellvegen og Kårstadvegen med formål å øke trafikksikkerheten. Fjellvegen er svært bratt, og har mange direkte avkjørsler, og det er enighet om at en fartsgrense på 30 km/t er formålstjenlig her.



Kartillustrasjonen til høyre viser gjeldende og fremtidig siktlinjekrav med hhv. rød og blå farge i plankartet.

Kårstadvegen er svært trafikkert, og har mange direkte avkjørsler, og det vurderes som formålstjenlig å senke farten til 40 km/t for å bedre trafikksikkerheten. Planforslaget er med grunnlag i ovennevnte, foreslått tilrettelagt i forhold til en situasjon der fartsgrensene er justert som nevnt over, dvs med siktlinjer 20x30 meter.

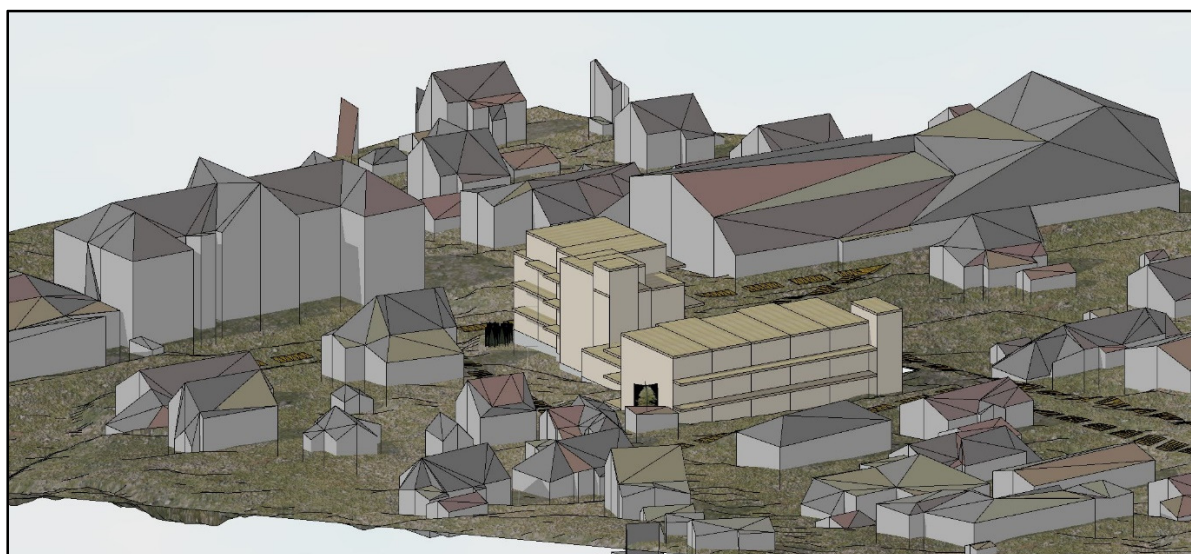
Siden fartsreduksjonene ikke er gjennomført, er det tatt inn et rekkefølgekrav i planføresegnene som sikrer at utbygging innenfor område BBB2 ikke kan gjennomføres ut over grensene for dagens bebyggelse, før fartsgrensene er satt ned fra 50/50 til 30/40 i Fjellvegen/Kårstadvegen.

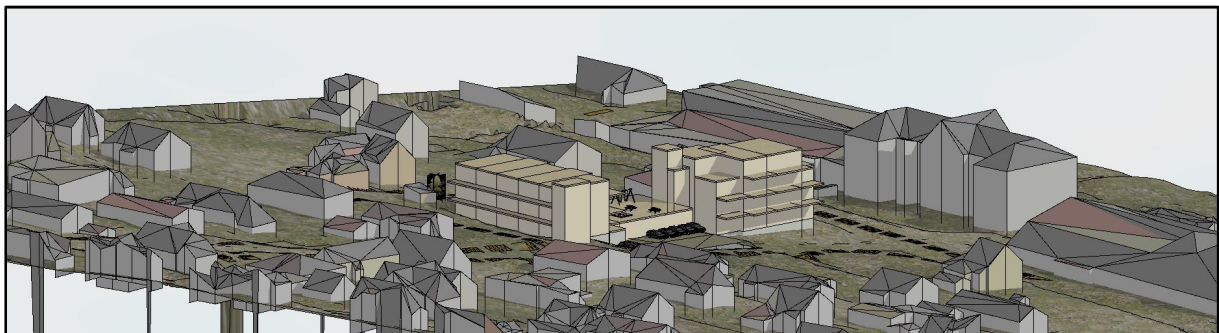
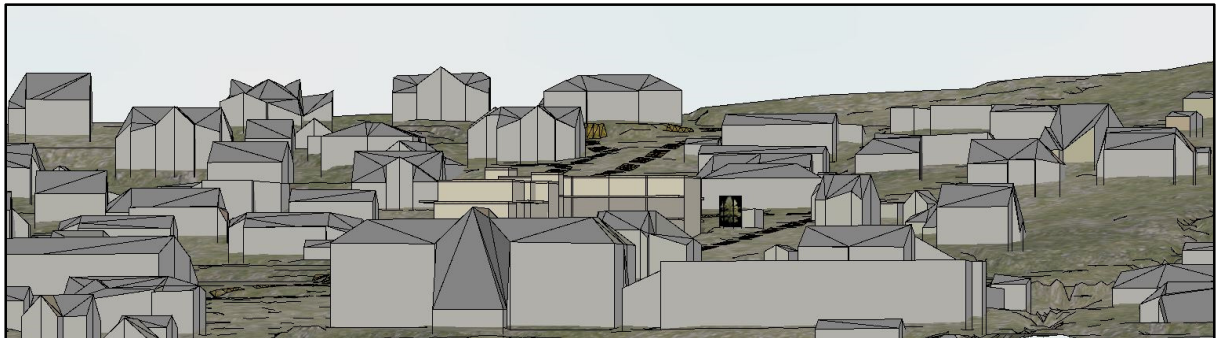
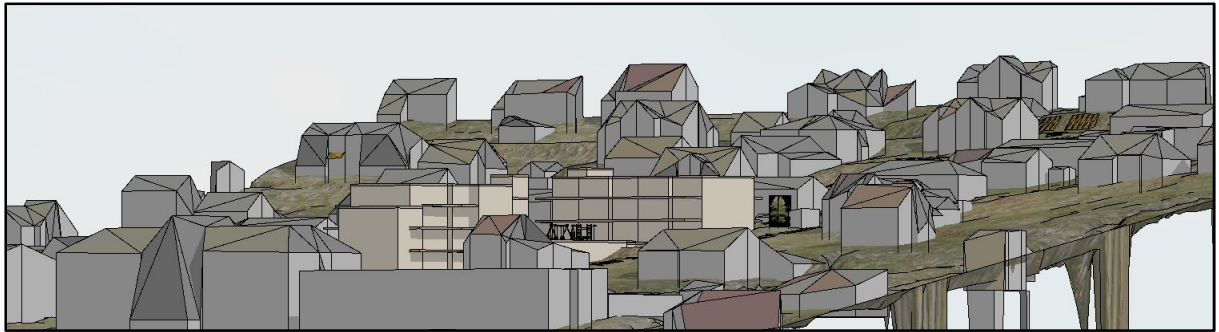


Kartillustrasjonen over viser gjeldende og fremtidig siktlinjekrav med hhv. rød og blå farge i illustrasjonsplanen som viser planlagt bebyggelse.

6-3-2 3D visualisering som viser volum for planlagte tiltak sett i forhold til terreng og i forhold til eksisterende bebyggelse

3d Illustrasjonene under er skisser/volumstudier av planlagt tiltak og viser hvordan tiltaket er tenkt etablert i forhold til eksisterende terreng og i forhold til eksisterende bebyggelse. Illustrasjonene er ikke bindende for gjennomføring av planen.







Illustrasjonene over og på forrige sider er volumstudier som viser planlagt tiltak i forhold til terreng og eksisterende bebyggelse

6.3.2 Grad av utnytting

Man tilrettelegger for en tillatt utnytting på 50 % BYA. Dette tilsvarer omtrent foreslått bebyggelse dersom man beregner utnyttelse med grunnlag i byggeformålet BBB.

6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Det er ikke planlagt etablering av næringsareal innenfor planområdet.

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Man ser for seg at det kan etableres inntil 32 boenheter innenfor planområdet, 15-16 boenheter innenfor BBB1, og ca 15-16 boenheter innenfor området BBB2.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Man vurderer at bomiljø og bokvalitet vil bli svært god i området. Planføresegnene sikrer at alle boenheter samt lekeareal har nødvendig støyskjerming. Alle leiligheter får universell utforming, og det ser ut som at alle har mulighet til å få et svært solrikt privat uteareal. Lekearealet og felles utearealer er planlagt med universell utforming, og vil være solrikt og lunt plassert. Nærhet til kollektivtransport og nærhet til skole og sentrum vil utgjøre at dette vil bli et populært bygg å bosette seg i, særlig for mennesker som ikke har bil, og for de som har utfordringer i forhold til å kunne bevege seg rundt i nærområdet.

6.5 Parkering

Kommuneplanen er enda ikke vedtatt, men gir føringer for hvilken parkeringsdekning som må opparbeides for de forskjellige områdene som er definert i temakart.

Boligarealet med inntil 32 boenheter vil kreve minimum 43 parkeringsplasser dersom bygget blir etablert som i foreløpig skisseforslag.

FJELLVEGEN 2 - VOLDA - BEREGNING UTNYTTELSE:

BYA-BEREKNING:			
Tomtestr			2368
Renovasjon	15	0	0
Lekeareal	295,5	0	0
Regulert byggeareal			2368
	BYA	Antall	SUM
BYA bygg1 som illustrert	387	1	387
BYA bygg 1 balkong	113	1	113
BYA bygg 1 svalgang	60	1	60
BYA bygg 1 heis/trapphus	25	1	25
BYA utendørs parkering	126	1	126
BYA bygg 2 som illustrert	303	1	303
BYA bygg 2 balkong	72	1	72
BYA bygg 2 svalgang	45	1	45
BYA bygg 2 heis/trapphus	25	1	25
			1156
%BYA			48,82

Illustrasjonen over viser beregning av utnyttelse for området slik det er planlagt på reguleringsstadiet.

FJELLVEGEN 2 - VOLDA - BEREKNING PARKERINGSKRAV:

Parkeringskrav 32 boenheter:			
1,5 p plass for de første 10 bilene, deretter 1,25			
10 første	10	1,5	15
Resterende	22	1,25	28
	32		43

Illustrasjonen over viser beregning av parkeringskrav

2. På eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter skal det sikrast areal for følgjande antal biloppstillingsplassar:

a. Bustadbygg skal ha oppstillingsplass på eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter for 1 bil pr. bueining pluss 0,5 bil pr. bueining til gjesteparkering. Dersom samla antal bueiningar overstig 10 vert kravet til gjesteparkering redusert til 0,25 bil frå og med 11. bueining. For sjølvstendige einbustadtomter som ikkje samarbeider om felles parkeringsanlegg vil likevel kravet til gjesteparkering vere 1 bil pr. bueining. For hybelbygg er kravet 1 biloppstillingsplass pr. hybeleining utan krav til gjesteparkering.

Man ser for seg at det vil være mulig å etablere p-plasser i garasjekjellerene som hovedsakelig er planlagt under lekearealet og under bygg nr 1 (nord) samt noen få utendørs plasser. Illustrasjoner viser at det også er mulig å etablere parkering under bygg 2 (sør) ved behov.

Sykkelparkering:

*Ny k-planforslag
Omhandler også sykkelparkering
og ladepunkt for el-bil.
(sykkel: 2 pl. pr. bustad (leiligheit))
Felles p-ant: 50% fra ladepunkt for
el-bil og leggjast til sette for øst
handdyrt
infrastr. for
berden.*

NE
AN- OG BYGNINGSLOVA § 69 NR. 4 OG 5

Illustrasjonene over viser utdrag av kommuneplan under rulling

Sykkelparkering skal etableres med 2 p-plasser pr boenhet. Man ser for seg at sykkelparkering hovedsakelig vil bli etablert i nærheten av byggenes hovedinngang, i tillegg til p-plasser i parkeringsgarasje i nærheten av heis.



Illustrasjonen til venstre viser foreløpig forslag til tilrettelegging for sykkelparkering. Man ser for seg at sykkelparkering også kan etableres i parkeringsgarasje.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Kjøreadkomst: Man ser for seg at kjøreadkomst løses fra Fjellvegen, men at man samler de eksisterende 3 adkomstene i 1 kjøreadkomst. Det hellende terrenget medfører at man tar sikte på etablering av 2 gangadkomster på samme nivå som hovedinngang til hver av de to boligblokkene.

6.7 Trafikkløsning

Innenfor planområdet blir det ikke etablert vegsystem, kun en felles parkeringsplass like ved avkjørselen. Dersom det blir behov for parkering i bygg nr 2 (sør) er det mulig å etablere kjørevege på østsiden av lekearealet, gjennom parkeringshuset under lekearealet. Kjørearealene blir uansett plassert adskilt fra de naturlige gangarealene, slik at man vurderer at området kan utformes på en svært trafiksikker måte.

6.7.1 Utforming av tilkomst.

- Bredde og stigningsforhold – Avkjørsler er planlagt tilrettelagt hovedsakelig for privatbiler i samme høyde som underetasje til bygg nr 1 (nord), og man ser for seg at renovasjonsbilen kan betjene renovasjonsområdet fra Fjellvegen eller fra det interne kjøreområdet. Det samme gjelder for lastebiler i forbindelse med flytting etc. Vinterstid ser man for seg at snø kan plasseres på et areal innenfor kjøreområdet, for eksempel på arealet som er plassert mellom innkjørsel til garasje og bygg nr 1.

6.7.2 Krav til samtidig opparbeidelse – vegareal:

Vi viser til rekkefølgekrav omtalt i punkt 6.16.

6.7.3 Adkomst flyttebil, ambulanse etc.

Adkomst for flyttebil, ambulanse etc. for bygg 1 (nord) kan gjennomføres fra hovedavkjørsel, siden her finnes heistilgang på samme nivå. For bygg 2 (sør) kan man vurdere å etablere kjøremulighet til arealet ved hovedinngang, som i tilfelle må skiltes med «innkjøring forbudt-kun varelevering».

6.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

I plankartet har man videreført eksisterende fortau langs Kårstadvegen og eksisterende gang-/og sykkelveg langs Engesetvegen, sør og sørvest for planområdet. I tillegg er det regulert inn nytt fortau langs Fjellvegen.

6.7.5 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Avkjørsler og kjøreareal innenfor planområdet vil være felles for alle som har bolig innenfor planområdet, samt tilgjengelig for besøkende.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Det er tilrettelagt for nytt offentlig fortau langs Fjellvegen innenfor planområdet.

6.9 Universell utforming

- Bygningen vil bli tilrettelagt i tråd med TEK17 og krav til universell utforming for utearealer. I tillegg vil alle boenheter bli tilrettelagt som tilgjengelige boenheter.
- Universell tilgjengelighet til boligene skal løses ved etablering av heis. For uteområdene løses universell adkomst ved å tilrettelegge for at heis i bygg 2 kan gi tilkomst til lekearealet, som er planlagt plassert på nivå med 1. etasje for bygg 1.

6.10 Uteoppholdsareal

«Alle bueiningar skal som hovudregel ha tilgang til ein nærleikeplass og ein kvartalsleikeplass i gangavstand frå bustad, i samsvar med tabellen under. Privat uteoppholdsareal kjem i tillegg.»

• Privat og felles uteoppholdsareal

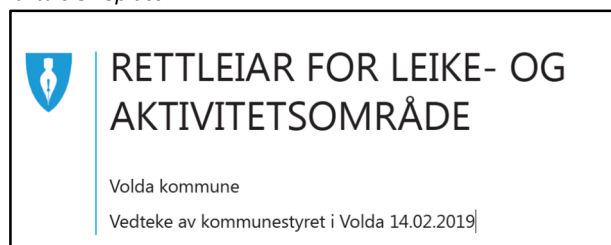
Vi vurderer at kommunens krav til arealstørrelse for utearealer innenfor tomte er 20 % av bruksarealet på tomte hvorav minst 50 % skal ligge på bakken. Hellingsgrad skal ikke være brattere enn 1:3. Hele eller deler av overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. På tomter i sentrumsområdet der det er avgrensa plass og ønske om fortetting, kan felles uteoppholdsareal etableres på tak. Hvis takterrasse blir regnet med som del av det formelle kravet til felles uteoppholdsareal blir det satt krav til konstruksjonen slik at terrassen tåler jordmasse og kan tilplantes.

	Maksimal avstand frå bustad	Minimum storleik	Innhald
Minste uteoppholdsareal (MUA)	Del av tomta.	MUA skal være minst 20 % av bruksarealet for bebyggelse på ei tomt.	
Nærleikeplass (5–20 bueiningar per leikeplass)	100 m Ved konsentrert småhusbusetnad i sentrumskjernen og blokkbusetnad: 50 m	200 m ²	Minst to leikeapparat/installasjonar, benkar, bord, vegetasjon. Både fast og mjukt dekke.
Kvartalsleikeplass (20–200 bueiningar per leikeplass)	300 m	1500 m ²	Minst fire leikeapparat/installasjonar, benkar, bord, vegetasjon, klatretre. Både fast og mjukt dekke.

Utklippet viser kommunens krav til MUA, nærleikeplass og kvartalsleikeplass

For planområdet er uteoppholdsarealer tilrettelagt som følger:

Privat uteoppholdsareal: Alle boenhetene er planlagt med privat uteoppholdsareal på balkonger. Noen balkonger må ha lokal skjerming mot støy, og planføresegnene åpner derfor for innglassing av balkonger dersom dette er nødvendig for å tilfredsstille støykravet på 55 desibel på privat uteplass.



Felles uteoppholdsareal er hovedsakelig planlagt som lekeareal over parkeringsgarasjen. Felles uteareal på bakkenivå innenfor tomten kan i tillegg bli etablert som felles uteoppholdsarealer med beplantning, gangstier og benker for felles uteopphold og rekreasjon. Felles uteareal vil kunne nyttes som møteplass i det daglige, særlig på dager med mye vær, siden bygningene da vil gi ly for den vanligste vindretningen i distriktet i forbindelse med uvær, sørvestlig vindretning. Man ser for seg at de forskjellige utearealene kan deles opp i mindre sittegrupper for hvile og rekreasjon omkranset av beplantning, og arealene kan kobles sammen med gangstier som vil være svært nyttige i bruk for barn og unge når de skal bevege seg og oppholde seg på møteplasser mellom byggene og lekearealet, og i tillegg nyttige for eldre mennesker på sin daglige mosjonstur mellom møteplassene/sittegruppene. Områdene vil også kunne være gode i bruk for ungdom som ønsker å møtes for sosialt samvær.

• Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal

Private uteoppholdsarealer på balkonger ser man for seg kan etableres med en variasjon i størrelse mellom 10 m² og 30 m². Kommunen har i «Rettleiar for leike- og aktivitetsområde» (godkjent 14.02.2019), åpnet for at hele eller deler av overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsarealer: Man har tilrettelagt for at arealer inntil en bredde på 5 meter vil kunne medregnes som felles uteoppholdsarealer på bakkenivå, i tillegg til felles regulert lekeplass som er planlagt med en minste bredde på ca 16 meter. Man ser for seg at lekeareal får universell tilgjengelighet, i tillegg til at det vil utgjøre et svært lunt og solrikt areal. Felles uteareal som er plassert på terreng, vil ikke alltid vil ha universell tilgjengelighet, siden terrenget er hellende på tomte, men man vurderer at stigningsgraden vil være slakkere enn 1:3, som er grense for bratthet for denne type areal.



Kartutsnittet viser arealer med mørk grønn farge som kan utgjøre felles uteoppholdsarealer i hvit støysone på bakkennivå uten skjerming. Av dette har vi beregnet at ca 500 m² har en minste bredde på 5 meter og samtidig tilfredsstiller krav til støy. Arealstørrelsen er beregnet å være godt innenfor kommunens rettleders anbefaling i forhold til felles uteareal.

Felles regulert lekeareal er plassert på garasjetak, men på samme nivå som bakkenivå ved 1. etasje for bygg innenfor BBB1. Arealet er regulert med eget formål i plankartet, og har en minste bredde på ca 16 meter. Det er stilt krav til at garasjekonstruksjonen under lekearealet skal tåle vekt av jordmasse, slik at det kan tilplanter med gress og planter.

Beregningen til høyre viser estimert/beregnet BRA for illustrerte bygg, samt beregnet krav til størrelse på uteoppholdsarealene i tråd med kommuneplanen.

Oppsummering:	m2 BRA	
Bygg 1	2413	
Bygg 2	1335	
Totalt estimert BRA	3748	
Beregning krav MUA:	m2	pr boenhet:
(20% av BRA)	749,6	23,43
På bakkenivå 50%:	374,8	11,71

• Felles uteoppholdsareal-krav til minste uteoppholdsareal (MUA):

I tillegg til felles lekeareal på garasjetak vil det være mulig å etablere felles uteoppholdsarealer på bakkenivå innenfor området med minst ca 500 m² i hvit støysone uten særskilt støyskjerming. Her ser man for seg beplantning og benker plassert i utearealet. Utearealene tilfredsstiller krav til størrelse gitt i kommuneplanen på minst 20 % av beregnet bruksareal, der minst 50 % av utearealet skal plasseres på bakkenivå. Man har i føresegnene stilt krav til at felles uteareal som kan medregnes i arealregnskapet skal ha en minste bredde på 5 meter.

• Lekeplasser

Innenfor planområdet er det regulert et lekeareal på ca 300 m² på taket av parkeringsgarasjen som er plassert midt i planområdet. Arealet er plassert på omtrent samme kotehøyde som 1. etasje for bygg 1 (nord), og vil være universelt utformet. Det vil være mulig å gjøre arealet tilgjengelig fra heis fra begge bygg innenfor planområdet, og arealet vil kunne gjøres tilgjengelig for alle beboerne via interne gangveger, trapper og heis, uten at man må ferdes på kjørevege. Man vurderer at planforslaget har tilrettelagt for et gunstig, og svært trafiksikkert leke- og oppholdsareal for barn.

Man vurderer at det planlagte arealet på nesten 300 m² dekker arealbehovet for nærlekeplass på en god måte i forhold til det planlagte maksimumsantallet boenheter på 32 dersom man beregner arealbehovet pr enhet. I tillegg er det tilgjengelig felles uteoppholdsareal på terreng innenfor området.

Planføresegnene sikrer med rekkefølgekrav at lekearealet blir opparbeidet før det gis brukstillatelse for første boenhet. I tillegg sikrer



RETTLEIAR FOR LEIKE- OG AKTIVITETSOMRÅDE

Volda kommune

Vedteke av kommunestyret i Volda 14.02.2019

I tillegg til felles krav til nær- og kvartalsleikeplassar vist i kapittel 4.2 gjeld fylgjande krav for nærleikeplassar:

- Maksimal avstand frå bustad til nærleikeplassen er 100 meter. Unntak: ved konsentrert småhusbusetnad i sentrumskjernen og blokkbusetnad er maksimal avstand 50 meter.
- Krav til nærleikeplass vert utløyst ved den femte bueininga i utbyggingsområdet.
- Leikeplassen skal vere minst 200 m² og kan dekke opp til 20 bueiningar. I indre sentrumssone kan ein vurdere å redusere storleiken til 120 m².
- Nærleikeplassen skal opparbeidast med benk, bord og minst tre leikeapparat eller installasjonar (som til dømes klatrestativ, balansestokkar, vannleik eller leikehytte. Sjå fleire døme side 15–17).

Krav til lekeplass jf. kommunens rettleder for lekeområder.



Illustrasjonen over viser solforhold på lekeplassen på vårjevndøgn 20. mars kl 1500. Lekearealet har mer enn 50 % sol på dette tidspunktet og tilfredsstiller kommuneplanens krav til solforhold.

planføresegnene at lekearealet opparbeides i tråd med kommunens retningslinjer, samt sikrer at arealet opparbeides med benk, bord og minst tre lekeapparat eller installasjoner (som for eksempel klatrestativ, balansestokker, vannlek eller lekehytte. I tillegg opparbeiding med både fast og mykt dekke.

Solforhold på felles lekeareal:

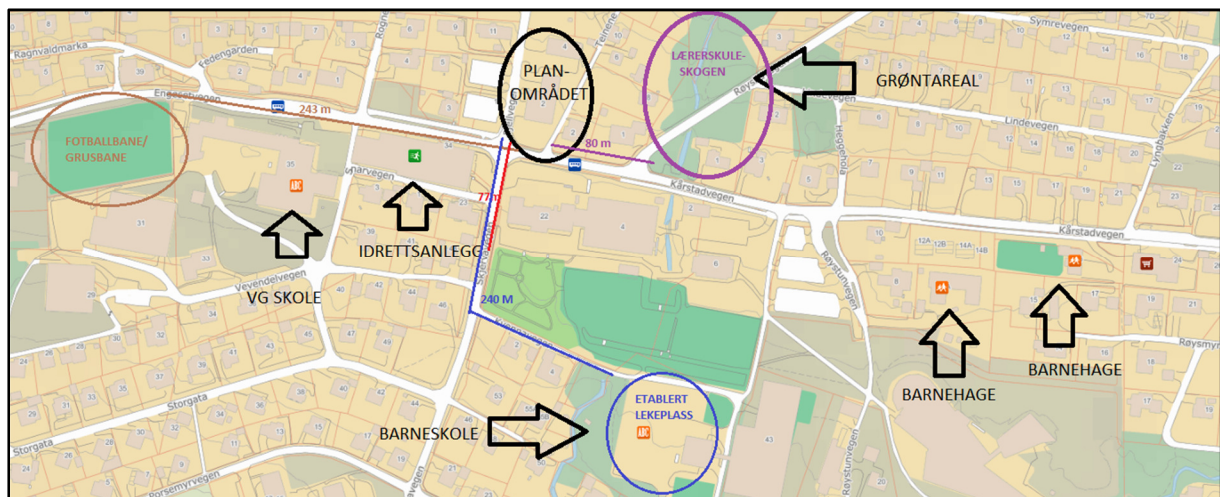
Det er foretatt en solstudie av lekearealet kl 1500 på vårjevndøgn for å avklare om det blir tilstrekkelig gode solforhold på arealet. Soldiagrammet viser at solforholdene på dette tidspunktet har mer enn 50 % sol på lekearealet, hvilket er i samsvar med krav i kommunens rettleider for leike- og uteoppholdsareal, jf pkt 6.10. Med grunnlag i ovennevnte vurderer vi at lekearealet har tilfredsstillende solforhold.

Generelt vurderer man at planforslaget tilrettelegger for tilstrekkelige arealstørrelser og med stort sett gode kvaliteter på felles utearealer innenfor planområdet.

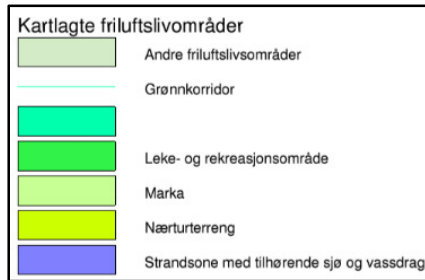
Kvartalslekeplass:

For litt større barn finnes det naturområder rett øst for planområdet som kan brukes til frilek, klatring i trær og turer (Lærerskuleskogen).

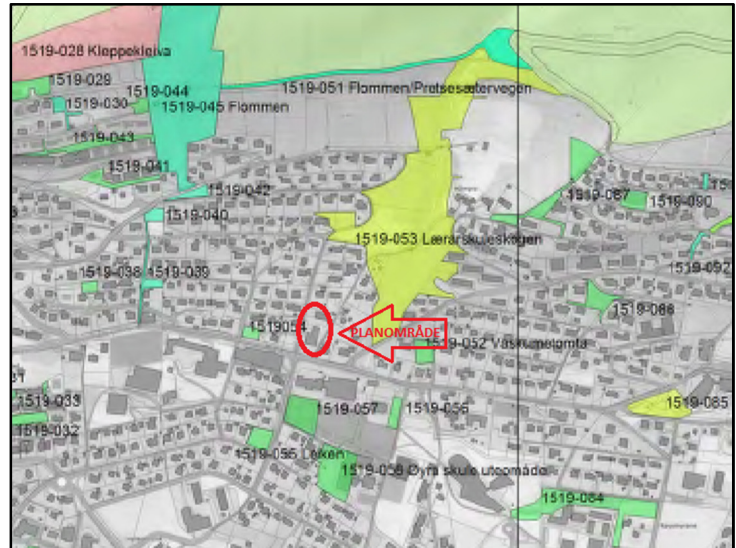
I tillegg finnes både idrettsanlegg med fotballbane/grusbane 250 meter mot vest, barneskole med opparbeidet lekeareal ca 230 m mot sør, og grønt rekreasjonsareal ca 80 m rett sør for planområdet. Ovennevnte grønne arealer vurderes å ha tilfredsstillende avstand til planområdet (mindre enn 300 meter) og vi vurderer at nevnte arealer vil kunne benyttes av større barn og ungdom som møteplass og kvartalslekeplass.



Illustrasjonen over viser planområdets plassering i forhold til nærmeste skoler og barnehager og tilgjengelige grønne arealer i nærområdet. I forbindelse med vurdering av tilgjengelighet for planområdets beboere til kvartalslekeplass, har vi vurdert avstand, kvalitet og egnethet for de forskjellige grønne områdene.



Illustrasjonen til høyre viser planområdets plassering i forhold til registrert nærturterreng, leike- og rekreasjonsområde, grønkorridor, marka, strandsone med tilhørende sjø og vassdrag, utfartsområde, store tuområde med tilrettelegging, store tuområde utan tilrettelegging, særlege kvalitetsområde. (Kilde: Kartlegging og verdisetjing av friluftslivsområde i Volda kommune)



6.11 Landbruksfaglige vurderinger

Planområdet har ikke vært brukt i landbruket, dvs. ingen landbruksfaglige vurderinger.

6.12 Sosial infrastruktur

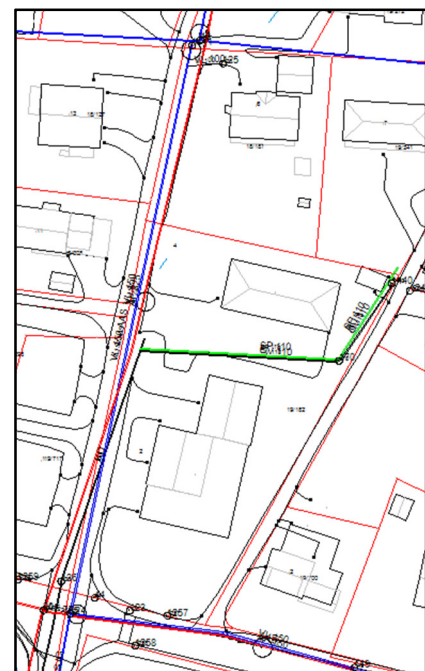
Nærmeste barneskole er Øyra barneskole som er plassert i ca 340 meter gangavstand fra planområdet, og det finnes ungdomsskole, videregående skole og høyskole nær planområdet. Vi er ikke kjent med at planlagt utbygging vil påvirke kapasitet på barneskolen negativt.

6.13 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

I forbindelse med prosjektet er det planlagt å etablere nye rør for vann og avløp. Man har vært i dialog med kommunen vedr. gjeldende situasjon for avløp i nærområdet, og spørsmålet er under utredning fra kommunens side. Kommunen stiller krav om at det ikke blir gitt løyve til igangsetting før situasjonen for avløp er klarlagt. Kommunen stiller også krav til at overvann på området skal håndteres med full fordrøyning.

6.14 Plan for avfallshenting/sjøppelsug

Felles renovasjonsløsning er foreslått plassert i nordlig del av planområdet i tilknytning til avkjørselen til området, og det er i planföresegnene tilrettelagt for at det om ønskelig kan etableres tilsvarende for sørlig del av området i forbindelse med utbygging, etter at renovasjonsselskapet har godkjent forslag til løsning.



Kartutsnittet viser eksisterende opplegg for vann og avløp jf kap. 5.

6.15 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Jord- og flomskredfare:

Det er utarbeidet skredfarevurdering ved Multiconsult datert 24.01.2018. Konklusjonen er som følger:

5 Konklusjon

Basert på befaring, tidligere hendelser, prøvegravinger og tolkninger fra NGU og dagens vegetasjon vurderer Multiconsult at sannsynligheten for snøskred, jord- og flomskred samt steinsprang på tomten til å være mindre enn 1/5000. Dette medfører at det kan anlegges bygg innenfor sikkerhetsklasse S3 med mer enn 10 boenheter.

Med grunnlag i denne konklusjonen vurderer man at planområdet kan bebygges med leilighetsbygg som planlagt, med hensyn til fare for jord- og flomskred.

Støy:

Det er foretatt vurdering av støyforholdene ved ekstern støykonsulen ApiAku Lars Oftedahl datert 28.05.2018, og denne er revidert 19.07.2019 i tråd med endrede planer for utbygging.

Støvvurderingen konkluderer med at det ikke er behov for støyskjerming for å sikre tilfredsstillende innendørs støyinnivå. Det kan bli nødvendig med lokal skjerming av de sørligste balkongene, men øvrig uteareal er det ikke behov for å skjerme forutsatt at det blir etablert tilstrekkelig felles uteareal i hvit støysone.



Kartet over viser støysonene som er beregnet ved Kårstadvegen.

Dersom det blir nødvendig med støyskjerming av utearealet i sørlig del av byggeområdet, er utførelsen av støyskerm og terreng beskrevet i rapport fra 2018. Det er innarbeidet rekkefølgekrav i planbestemmelsene som sikrer at støyskjerming blir gjennomført i tråd med anvisninger i støyvurderingene. Støynivå i fasadene overskrider ikke 70 db. Støyvurderingene er vedlagt planforslaget.

6.16 Rekkefølgebestemmelser

11. Gjennomføring	
Aktuelle rekkefølgekrav:	Merknad/kommentar:
☒ Tiltaket forutset utbygging/utbetring av kommunal-teknisk anlegg	VA
☒ Tiltaket forutset utbygging/utbetring av annan infra-struktur	Gangveg/fortau

Utklipp fra oppstartmøtereferat

Følgende forhold er innarbeidet i planbestemmelsene med rekkefølgekrav vedr.

- 1) Utbyggingsavtale vedr. fortau og teknisk infrastruktur
- 2) Plan for vann og avløp, overvann
- 3) Regulert lekeplass
- 4) Regulert renovasjonsareal
- 5) Støytiltak
- 6) Regulert avkjørsel

7 Konsekvensutredning

7.1 Planforslaget vil ikke utløse krav om konsekvensutredning med grunnlag i at regulerte formål er i tråd med overordnede formål.

8 Virkninger av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger av gjennomføring av planen.

8.1 Overordnede planer

Regulert planformål er i tråd med overordnet plan og man vurderer at gjennomføring av planen ikke får virkning i forhold til overordnet plan.

8.2 Landskap

Planområdet er sentralt plassert og er allerede bebygget. Selv om det er planlagt nye bygg som er større og høyere enn eksisterende bygg vurderer vi at selve prinsippet for planområdet er uendret,

men at de planlagte byggene vil ha større synlighet fra avstand enn eksisterende bygg. Imidlertid er området rett sør for planområdet allerede bebygget med store bygg, slik at de planlagte nybyggene vil være tilpasset eksisterende bebyggelse. Vår vurdering er at gjennomføring av planen vil gi moderat virkning i forhold til landskap.

8.3 Stedets karakter

Bebyggelsen innenfor planområdet bærer pr i dag preg av å være tilårskommen med behov for oppgradering, og stedets karakter vil ved gjennomføring av planen endres ved at bebyggelsen får et moderne og velstelt uttrykk, dvs positiv virkning.

8.4 Byform og estetikk

Planlagt bebyggelse vil medføre at området får preg av å være et moderne boligområde med 2 leilighetsbygg inneholdende flere etasjer og flere boenheter enn tidligere. Siden man hovedsakelig tilrettelegger for parkering under tak, vil området i stor grad fremstå som bilfritt, hvilket vil gi mulighet til å etablere et estetisk og miljøvennlig uteområde som er beregnet for opphold og ferdsel for beboerne. Barn vil kunne ferdes trygt innenfor området uten behov for å krysse trafikkert vegareal eller gårdsplass ved ferdsel innenfor planområdet. Vi vurderer at boligområdet vil kunne gi positiv virkning i forhold til byform og estetikk.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Gjennomføring av planen får ingen virkning pga ingen registrerte forhold, jf. kap 5.

8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

I saker der det fattes vedtak etter plan og bygningsloven som berører naturmangfold skal man forholde seg til Naturmangfoldloven. Loven omhandler biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning, mangfold av arter (dyr og planter), naturtyper og økosystem. Med landskap menes større sammenhenger i naturen og omfatter rene naturlandskap og kulturpåvirkende landskap. Med geologisk mangfold menes variasjoner i geologiske forekomster, for eksempel spesielle mineraler, bergarter, kvartærgeologiske formelementer, forkastninger og andre områder med fossiler.

Naturmangfoldloven:

«§ 8.(kunnskapsgrunnlaget) Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.»

Man har i planprosessen foretatt søk i databaser som holder rede på de ovenstående forhold for å undersøke om det er registrert forhold som må hensyntas ved gjennomføring av planen i form av naturtyper, økosystem eller landskap. Databasen Miljøstatus i Norge er en slik database, og man har i

planprosessen undersøkt om det er registrert noen form for mangfold innenfor planområdet, dvs om naturmangfold blir påvirket av utbygging. Søk i databasen har gitt negativt resultat, dvs ingen funn. Vi konkluderer derfor med at planområdet ikke har registrerte naturverdier som må hensyntas i planarbeidet.

Planområdet er lett tilgjengelig og sentralt plassert mellom eksisterende bebyggelse. Man vurderer derfor at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmiljøet innenfor planområdet i databasen som er vurdert.

«§ 9.(føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.»

Vår vurdering er at valgt metode er tilstrekkelig for innhenting av kunnskap om naturmangfold for dette planområdet. Vi vurderer også at det ikke kan påvises effekter av tiltaket på truet, nær truet eller verdifull natur.

«§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.»

Vi vurderer at den sentrale plasseringen av planområdet med eksisterende bebyggelse både innenfor og utenfor plangrensen, viser at utbygging ikke vil medføre særlig annen belastning på økosystemet enn eksisterende bebyggelse allerede har medført. Planlagt bruk av planområdet vil endre lite på påvirkning for influensområdet i forhold til dagens situasjon.

«§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.»

Vi vurderer at naturmangfoldet for planområdet ikke blir påført en type skade som medfører miljøforringelse som følge av utbygging, siden planområdet er plassert mellom eksisterende byggeområder, samt at området er avsatt som byggeområde i overordnet plan og at det dermed ikke blir kostnader i forbindelse med avbøting eller avgrensing av skade på naturmangfoldet.

«§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.»

Kommuneplan og gjeldende reguleringsplan legger til rette for bebyggelse i planområdet, og vår vurdering er at planlagt utnytting er i tråd med overordnet plan. Man har derfor ikke hatt behov for å vurdere alternativ lokalisering, driftsmetode eller teknologi.

Jf ovennevnte vurderinger vil gjennomføring av planen ikke gi virkning for naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner osv.

8.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Jf kap. 5 får gjennomføring av planen ingen virkning for rekreasjonsinteresser.

8.8 Uteområder

Planområdet vil etter gjennomføring av planen ha tilgjengelig et lekeareal med universell tilrettelegging både for adkomst og selve lekearealet innenfor egen plangrense på ca 300 m². Arealstørrelsen tilfredsstiller arealkravet til lekeplasser i kommuneplanen. I tillegg vil uteområdene kunne etableres med parkmessig opparbeiding. Arealstørrelsen for felles uteoppholdsareal i hvit støysone er sammenlagt beregnet til ca 860 m², hvorav 500 m² har en bredde på 5 meter eller mer. Dette er beregnet å være godt innenfor kommuneplanens krav til arealstørrelse for felles uteoppholdsareal. Vi vurderer at gjennomføring av planen vil utgjøre en positiv virkning i forhold til utearealer.



8.9 Virkning for nabobebyggelse

Prinsipp for bruk av planområdet er ikke forskjellig i forhold til dagens situasjon, slik at man vurderer at gjennomføring av planen ikke gir stor virkning i forhold til planlagt bruk av arealene.

Kartutsnittet over viser med mørkere grønn farge felles uteoppholdsarealer med en bredde større enn 5 meter plassert utenfor støysonene.

Ved gjennomføring av planen er det planlagt flere boenheter enn i dagens bygg, og det er planlagt flere etasjer enn etablert pr i dag. Dette vil medføre at naboer får redusert utsikt i forhold til dagens situasjon. Dette gjelder først og fremst for gbnr 18/187, men gbnr 19/241 blir også noe påvirket. Vi vurderer videre at gjeldende plan tilrettelegger for 9 meter mønehøyde. Etter datidens byggeskikk og krav i teknisk forskrift tilsvarer det 3 etasjehøyder over gjennomsnittlig terrenghøyde. Dette betyr

Fellesføresegner

- Bebyggelsen skal plasseres innafor dei byggegrensene som er vist på plankartet.
- Bygningar skal ikkje vere høgare enn det dei generelle vilkåra i bygningslov tillet.

Utklippet viser blant annet tillatte høyder for gjeldende plan i gjeldende planføresegner. Plan og bygningsloven tillater gesimshøyde på 8 meter og mønehøyde på 9 meter.



Illustrasjonen over viser soldigram og skyggevirkning for naboer etter gjennomføring av planen. Soldiagrammet er også vedlagt i eget vedlegg.

Vi ser av soldigrammet at nabobebyggelse vil bli påvirket av skygge fra planlagte bygg enkelte tidspunkt til forskjellige årstider, sammenlignet med eksisterende situasjon. Imidlertid, når man tar i betraktning at eksisterende bygg nord på tomta pr i dag er etablert med kun en etasje, og at bygg sør på tomta er plassert lenger mot nord enn mulig, vurderer vi at lav utnyttning høydemessig (nordlig bygg), samt tilfeldigheter vedr. plassering av bygg (sørlig bygg) er hovedårsaken til at solforhold vil bli endret ved etablering av planlagt bebyggelse.

Endringene i forhold til gjeldende plan sammenlignet med tilrettelegging i dette planforslaget, vurderes til å medføre mindre endringer i solforhold for nabobebyggelse. Med bakgrunn i ovennevnte, vurderes virkning ved gjennomføring av planen som liten til moderat, sammenlignet med virkning fra byggene som eksisterende plan tilrettelegger for.

8.10 Trafikkforhold

- **Vegforhold** – Gjennomføring av planen slik den er foreslått vil medføre at det blir færre avkjørsler til planområdet, hvilket vil bidra til økt trafikksikkerhet både for myke trafikanter og for biltrafikanter. I tillegg er det gjennom planarbeidet tilrettelagt for fortau langs Fjellvegen frem til krysset ved Kapteinsvegen, samt det blir foreslått å senke fartsgrensen på Fjellvegen fra 50 til 30 km/t. Vår vurdering er at gjennomføring av planen vil gi en positiv virkning i forhold til vegforhold.
- **Trafikkøkning/reduksjon** – Gjennomføring av planen vil kunne føre til økt trafikk i perioder, særlig i forbindelse med at beboere drar på jobb om morgenen og kommer tilbake på ettermiddagen, dersom beboerne er avhengig av bil. Nærhet til sentrum og bussholdeplass vil imidlertid kunne medvirke til at færre bruker bil til og fra jobb. Samlet vurderer vi at trafikkøkning er som forventet sett i forhold til overordnet plan som har tilrettelagt for boligbebyggelse i planområdet.
- **Kollektivtilbud** – er svært bra med bussholdeplass plassert i umiddelbar nærhet. Etablering av nye boliger sentralt og nær gode kollektivtilbud vurderes som svært positivt siden det vil kunne bidra til mindre bruk av privatbil på generell basis.

8.11 Barns interesser

Barns interesser har vært vektlagt i forbindelse med planarbeidet ved at det er planlagt et lekeareal sentralt plassert mellom bygningene, som har en størrelse i tråd med kommuneplanens krav for boligbygg i sentrum. I tillegg har man planlagt området på en trafiksikker måte for myke trafikanter ved at størstedelen av parkeringsplassene er planlagt plassert under terreng og ved at naturlige gangsoner er plassert utenfor områdets kjøreareal.

Det er foretatt en solstudie av lekearealet kl 15.00 på vårjevndøgn for å avklare om det blir tilstrekkelig gode solforhold på arealet. Soldiagrammet viser at solforholdene er tilfredsstillende på lekeplassen. Tidspunktet er i samsvar med kommuneplanens anvisninger om tidspunkt for solstudie (kl 15.00), og man vurderer at solforholdene er innenfor kravet med minst 50 % sol på ettermiddag på vårjevndøgn. Vi vektlegger også at lekearealet har svært gode solforhold også senere på ettermiddag/kveld.

8.12 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet – Man vurderer at nærmeste skole/r sannsynligvis vil kunne betjene det antall nye skolebarn som dette planområdet er estimert å generere.
- Barnehagekapasitet - Man vurderer at barnehagekapasitet ikke er avhengig av barnas bosted, samt at mange barnehager har mulighet for utviding av sin kapasitet. Virkningen vurderes derfor som liten.

8.13 Universell tilgjengelighet

Teknisk forskrift sikrer at både planområdets utearealer og næringsarealer får universell tilgjengelighet. I tillegg sikrer TEK17 at alle boenheter blir etablert som tilgjengelige boenheter med adkomst via heis. Man har også tilrettelagt for at lekearealet kan gjøres tilgjengelig via heis. I forhold til universell tilgjengelighet vil gjennomføring av planen utgjøre en svært positiv virkning og vil sikre at mennesker som har behov for universell tilgjengelighet får et godt botilbud med svært sentral plassering.

8.14 Energibehov - energiforbruk

I forhold til dagens situasjon med eldre bygg, vurderer man at hver enkelt boenhet i planlagte nye bygg vil ha et betydelig mindre energibehov enn eksisterende bygg når det gjelder oppvarming. Gjennomføring av planen vurderes som positiv i forhold til energibehov/bruk.

8.15 ROS

Gjennomføring av planen vurderes til ikke å gi virkning i forhold til rasfare, flomfare, vind, forurensning i grunnen, beredskap og ulykkesrisiko jf. Kap.5.

Når det gjelder forholdet til vegtrafikkstøy så er dette utredet i særskilt rapport:

Støy:

ApiAku Lars Oftedahl har utredet støyforholdene for planområdet, og har samtidig beskrevet nødvendige tiltak. Rapporten, som er datert 19.07.2019, viser at det er behov for lokal skjerming for noen av balkongene i sørvest, og at det ellers ikke er behov for støyskjerming. Sistnevnte forutsetter at prosjektet tilrettelegger for tilstrekkelig uteoppholdsareal i hvit støysone. I motsatt fall må det etableres støyskjerm langs Kårstadvegen for å tilrettelegge for felles uteoppholdsareal sør for bygg 2 i tråd med støyvurdering datert 28.05.2018.

Konklusjon

Støysonekartet X01 viser støysonene for Lden med beregningspunkthøyde 4,0 meter. Kartet beskriver støyforholdene ved tenkt 2. etasje. Området mot veien ligger i gul støysone med lydnivå i mest utsatte fasade på ca. 60 dB Lden. Selv om det er noe over anbefalt grenseverdi, er det ikke noe problem for innendørs lydnivå. Balkonger i vestlig fasade i det nærmeste huset mot Kårstadvegen vil derimot trenge skjerming mot støy. Dette kan realiseres med et tett rekkverk i tilstrekkelig høyde 1,4-1,6 meter. Balkongtak overliggende terrasse bør ha lydabsorbent for å hindre refleksjoner. Det er ikke nødvendig med fasadetiltak mot støy for at kravet til innendørs lydnivå på 30 dB LAeqv skal være tilfredsstillt. Støysonekartet X02 viser støysonene for Lden med beregningspunkthøyde 1,8 meter over terreng og viser lydnivået på uteområdet. Området nærmest veien ligger i gul støysone, men lekeområdet og områdene videre oppover i terrenget har tilfredsstillende lydnivå under anbefalt grenseverdi på 55 dB Lden. Støyskjerm er ikke nødvendig om det er tilstrekkelig uteareal i hvit støysone ellers på tomte.

8.16 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp – Avløpssituasjonen i området er under vurdering på reguleringsstadiet og skal være klart før planen kan gjennomføres. For øvrig er det planer om nye rør i området. Overvann skal som hovedregel fordrøyes på området.
- Trafo – Mørenett har vurdert at effektbehovet og eventuell ny nettstasjon må vurderes når det er klart hvor mange boenheter som skal bygges.

8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det skal gjennomføres utbyggingsavtale med kommunen i forhold til fortau og teknisk anlegg. Man vurderer at økonomiske konsekvenser blir som forventet.

8.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Det er ikke planlagt næringsareal innenfor planområdet. Gjennomføring av planen vil ikke gi virkning for næringsinteresser.

8.19 Interesse motsetninger

Det er ikke avdekket konkrete interesse motsetninger i forbindelse med planarbeidet etter varsel om oppstart.

8.20 Avveining av virkninger

Virkninger ved gjennomføring av planen er beskrevet og vurdert over. Oppsummert vurderer vi at naboer nord og øst for planområdet vil bli påvirket av utbyggingen ved gjennomføring av planen sett i forhold til eksisterende situasjon, både ved tap av utsikt og ved påvirkede solforhold til enkelte tidspunkt. Imidlertid, ved en planendring som denne kan man ikke vurdere eksisterende situasjon/bygg på tomte uten å samtidig vurdere gjeldende planføresegner. Det er naturlig at naboer vil reagere negativt på å miste utsikt og få endrede solforhold på tomte. Men det er også enhver

huskjøpers plikt å sette seg inn i gjeldende reguleringsforhold i nærområdet når de bygger eller kjøper hus og tomt. Man ville ved å tilegne seg kunnskap om gjeldende plan avdekket at det når som helst ville kunne bygges større bygninger på tomten med mønehøyde på inntil 9 meter innenfor begrensningene i gjeldende plan. Vår vurdering er derfor at utsikts- og solforhold blir endret i forhold til eksisterende bebyggelse ja, men kun i liten grad i forhold til den type bebyggelse som kunne vært bygget på tomten innenfor de gitte rammer pr i dag. Vi vil i denne sammenheng legge til at planområdet er plassert svært nær Volda sentrum, og planlagt utbygging vurderes å være i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Ut over dette vurderer vi at gjennomføring av planen vil utgjøre en svært positiv virkning for hele nærområdet ved at Fjellvegen blir betydelig mer trafiksikker når nytt fortau blir etablert slik det er regulert, og når fartsgrensen er endret fra 50 til 30 km/t. Dette kommer hele nærområdet til gode og da spesielt for barn og unge. Det gode lekearealet som er planlagt, vil også utgjøre et positivt tilskudd for barn. Gjennomføring av planen vil i tillegg tilføre Volda sentrum mange sentrumsnære og attraktive boliger, samtidig som bygningene på tomten blir erstattet av moderne bebyggelse som vil gi hele nærområdet et estetisk løft.

Ved avveining av virkningene samlet sett, vurderer man at virkningene for lokalsamfunnet oppsummert vil være positive.

9 Innkomne innspill

9.1 Merknader til oppstartsmelding

Fylkesmannen i Møre og Romsdal:

Vurderer at det er viktig med fokus på gode trafikk løsninger på grunn av at vegene i vest og øst er bratte og uoversiktlige. Minner om ROS-analyse. Vurderer at ÅDT, fartsgrense etc. kan gi grunnlag for at det må utføres en støyfaglig utredning og ber om at dette vurderes. Vurderer at det vil bli behov for nærleikeplass og opplyser om forhold som vil ha betydning for lekearealets kvalitet og egnethet samt tidspunkt for opparbeiding. Ber om kartlegging av områdeleikeplasser i nærheten. Minner om lovverk og retningslinjer i forhold til barn og unges oppvekstvilkår og planlegging. Det skal legges vekt på høy grad av trafiksikkerhet for barn og unge.

Kommentar: Trafikkløsning er vurdert i samråd med kommunen, og det er i planen tilrettelagt for nytt fortau langs Fjellvegen. Sjekkliste for ROS-analyse er utarbeidet og vedlagt planforslaget, og aktuelle tema er nærmere vurdert i planbeskrivelsen. Støyforhold er vurdert av støykonsulent, støyrapport er vedlagt planforslaget. Lekeareal innenfor planområdet er regulert inn i plankartet og omtalt i føresegner med krav til funksjoner, samt rekkefølgekrav i forhold til opparbeiding. Trafiksikkerhet for barn og unge er sterkt vektlagt i planarbeidet ved at kjøreareal er adskilt fra gangareal.

Møre og Romsdal fylkeskommune:

Må sikre uteareal med tilstrekkelig størrelse, utforming og plassering. Uteareal skal være egnet oppholdssted på bakkeplan med god plassering i forhold til bygg, tilkomst og parkering. Oppholds og lekeareal må være sikret i formelle plandokument, plankart, føresegn og planomtale. Vurderer at egnet uteareal skal ha en større bredde enn 4 meter og helst oppimot 10 meter og unngå «privatisert» plassering. Lekeareal og uteareal må få en god plassering i forhold til sol og trafikk.

Kommentar: Lekeareal er regulert inn i plankartet med eget formål og med en størrelse som er i tråd med overordnet plan for byggeområder i sentrum. Lekearealet er planlagt som universelt utformet med tilkomst via gangveger og heis. Alt trafikkareal er planlagt adskilt fra gangareal. Planføresegnene sikrer at man i beregning av størrelse på felles uteoppholdsareal kan opparbeide uteareal som har en større bredde enn 5 meter som felles uteareal. Bakgrunnen for dette, er at man vurderer at ved å tilrettelegge denne type utearealer på tomte med beplantning, benker og stier, vil de kunne utgjøre verdifulle utearealer for blant annet eldre som ønsker å spasere på små mosjonsturer i tillegg til å kunne hvile på benker og samtidig slå av en prat med naboer, samt for unge som trenger et møtested for sosialt samvær. Arealene vurderes som verdifulle, selv om de er smalere enn 10 meter, forutsatt at de blir opparbeidet på en god måte. Dette er også i tråd med kommunens rettleder for leke og aktivitetsområder, som legger vekt på at utearealer ikke kun skal tilrettelegges for barn, men for alle aldersgrupper.

Statens vegvesen: Ingen merknader

Mørenett: *Det finnes lavspenstkabler med viss effekt i området. Når planlagt utbygging er klar må kapasiteten vurderes, og evt. ny netstasjon etableres om nødvendig.*

Kommentar: Man har tatt merknaden til etterretning. Planføresegnene har tilrettelagt for etablering av en eventuell ny netstasjon innenfor planområdet.

NVE: *Ingen konkrete innspill, men viser til krav i plan og bygningsloven og TEK17, samt til krav til plandokumentene i forbindelse med offentlig høring.*

10 Avsluttende kommentar

Vi vurderer at tilrettelegging for sanering av eksisterende bygninger og etablering av nye og moderne leilighetsbygg vil gi et velkomment og etterspurt tilskudd i boligmarkedet for mennesker som ønsker å bo sentralt i leilighet uten krav til utendørs vedlikehold av bygning og hage. Avstanden er kort til skoler og mange andre funksjoner, og bussholdeplassen er plassert like ved. Det er tilrettelagt for nytt fortau langs Fjellvegen i forbindelse med planarbeidet, og løsningen med kjøreadkomst adskilt fra gangadkomst til planområdet, sikrer god trafiksikkerhet for barn og myke trafikanter generelt. Støyforholdene er avklart og det blir etablert universelt tilgjengelig felles lekeareal innenfor planområdet med tilfredsstillende størrelse. Når fordeler og ulemper vurderes opp mot hverandre, er det fordelene som utmerker seg som fremtredende for prosjektet, slik at man vurderer at totalt sett vil gjennomføring av planen utgjøre et positivt bidrag for kommunens innbyggere.

Ålesund, 07.08.2019

Rev. 03.10.2019

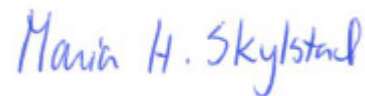
Rev. 13.01.2020

Rev. 22.01.2020

proESS AS



Sindre Øen



Maria H. Skylstad