



VOLDA KOMMUNE
Avdeling for dokumentasjon og service

Ose As v/Bjarte Frisvold
Vikegata 19A
6150 ØRSTA

Vår referanse
19/10759 20/16255

Din referanse

Sakshandsamar
Sonja Håvik

Dato
21.09.2020

Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for BKB3 - Gbr. 19/10 m.fl. - Planid 2018004

Formannskapet har i møte 15.09.2020 13.00, sak 150/20, fatta følgende vedtak:

Formannskapet finn å kunne fremme forslag til detaljregulering for for BKB3 - Gbr. 19/10 m.fl. - Planid 2018004 og legge planen ut til høyring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10 på vilkår at følgende endringar vert tatt inn:

1. Det må settast krav i føresegn om at situasjons-/illustrasjonsplan skal vere juridisk bindande.
2. Krav i føresegn som sikrar opne rom mellom bygningsdelar
3. Det må settast krav om skjerming eller flytting av høgspenkabel som går gjennom leikearealet.
4. Plassering av uteopphaldsareal på bakkenivå må kome betre fram i situasjons-/illustrasjonsplan.
5. Det må settast krav til nedgrave avfallsløysing for begge byggetrinn.
6. Det må settast krav i føresegn om at VA-rammeplanen vert gjort juridisk bindande.
7. Det må settast krav til handtering av overvatn i samsvar med

områdereguleringa og forslag til ny kommunedelplan for området.

8. Det settast krav om det vert innarbeidd takoverbygd sykkelparkering nær hovudinngangen til næringsdelen av bygget.

Med helsing

Sonja Håvik
førstekonsulent

Dokumenter er elektronisk godkjent og har derfor ikkje signatur

Mottakar
Ose As v/Bjarte Frisvold Vikegata 19A 6150 ØRSTA

Kopi til
Heidi Istad

Vedlegg

1577 - 2018004 Detaljplan BKB3 innanfor områdeplan E39 Volda - Furene -
planomtale_2020.08.31

1577 - 2018004 Detaljplan BKB3 innanfor områdeplan E39 Volda - Furene -
føresegner_2020.09.07

1577 - 2018004 Detaljplan BKB3 innanfor områdeplan E39 Volda - Furene -
plankart_2020.08.31

1577 - 2018004 Detaljplan BKB3 innanfor områdeplan E39 Volda - Furene - plankart-
VN_3_2020.08.13

1577 - 2018004 Detaljplan BKB3 innanfor områdeplan E39 Volda - Furene - sjekklister
ROS_2020.08.31

1577 - 2018004 Detaljplan BKB3 innanfor områdeplan E39 Volda - Furene - VA-
ramme_2020.08.31

Endra skisse byggetrinn 1 - 21 010-1

Skisseprosjekt_2020.08.28

Ev. flytting av høyspentkablar i Volda - omr...

SV_ Ny utrekning - Høyspentkablar i Volda - områdeplan E39 Volda-Furene

Referat frå avklaringsmøte 3 - 24.08.2020 - Detaljregulering for område BKB3

Geoteknisk rapport Vikebygdvegen rev.28.8.20

AKU-01 R 190709 Kiwi Volda. Støykonsekvenser som følge av ulike vegsystem_A

Detaljplan BKB3 innanfor områdeplan E39 Volda - Furene - referat SVV-

20.03.2020_2020.03.23

Trafikkvurdering Volda

Varsel utviding av plangrense_2020.03.06

Geoteknisk grunnundersøking Vikebygdvegen 4 rev_

Annonse_022_more1_1_120320

Merknadsvurdering varsel om utviding av plangrense_2020.07.07

Merknadar varsling utvida plangrense_2020.07.07

Varsel oppstart av planarbeid_2019.05.06

Vedlegg

Annonse_018_more1_1_070519

Merknadsvurdering etter varsel om oppstart_2020.07.07

Merknadar etter varsel om oppstart_2020.07.07



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
150/20	Formannskapet	15.09.2020

Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for BKB3 - Gbr. 19/10 m.fl. - Planid 2018004

Samandrag:

Saka gjeld handsaming av forslag til detaljregulering for BKB3 – Gbr. 19/10 m.fl. På vilkår av at det vert gjort nokre endringar i planforslaget rår ein til at planforslaget kan leggest ut til offentlig ettersyn og sendast ut på høyring.

Formannskapet 15.09.2020:

Behandling:

Planleggar Heidi Istad orienterte.

Øyvind Festø (MDG) kom med slikt framlegg:

Det settast krav om det vert innarbeidd takoverbygd sykkelparkering nær hovudinngangen til næringsdelen av bygget.

Røysting (9 røysteføre):

Tilrådinga frå kommunedirektøren vart samrøystes vedteken.

Framlegget frå Øyvind Festø vart samrøystes vedteke.

FSK- 150/20 Vedtak:

Formannskapet finn å kunne fremme forslag til detaljregulering for for BKB3 - Gbr. 19/10 m.fl. - Planid 2018004 og legge planen ut til høyring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10 på vilkår at følgjande endringar vert tatt inn:

1. Det må settast krav i føresegn om at situasjons-/illustrasjonsplan skal vere juridisk bindande.

2. Krav i føresegn som sikrar opne rom mellom bygningsdelar
3. Det må settast krav om skjerming eller flytting av høgspenkabel som går gjennom leikearealet.
4. Plassering av uteopphaldsareal på bakkenivå må kome betre fram i situasjons-/illustrasjonsplan.
5. Det må settast krav til nedgrave avfallsløysing for begge byggetrinn.
6. Det må settast krav i føresegn om at VA-rammeplanen vert gjort juridisk bindande.
7. Det må settast krav til handtering av overvatn i samsvar med områdereguleringa og forslag til ny kommunedelplan for området.
8. Det settast krav om det vert innarbeidd takoverbygd sykkelparkering nær hovudinngangen til næringsdelen av bygget.

Kommunedirektøren si tilråding:

Formannskapet finn å kunne fremme forslag til detaljregulering for for BKB3 - Gbr. 19/10 m.fl. - Planid 2018004 og legge planen ut til høyring og offentleg ettersyn etter plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10 på vilkår at følgjande endringar vert tatt inn:

1. Det må settast krav i føresegn om at situasjons-/illustrasjonsplan skal vere juridisk bindande.
2. Krav i føresegn som sikrar opne rom mellom bygningsdelar
3. Det må settast krav om skjerming eller flytting av høgspenkabel som går gjennom leikearealet.
4. Plassering av uteopphaldsareal på bakkenivå må kome betre fram i situasjons-/illustrasjonsplan.
5. Det må settast krav til nedgrave avfallsløysing for begge byggetrinn.

6. Det må settast krav i føresegn om at VA-rammeplanen vert gjort juridisk bindande.

7. Det må settast krav til handtering av overvatn i samsvar med områdereguleringa og forslag til ny kommunedelplan for området.

Vedlegg:

1577 - 2018004 Detaljplan BKB3 innanfor områdeplan E39 Volda - Furene - planomtale_2020.08.31
1577 - 2018004 Detaljplan BKB3 innanfor områdeplan E39 Volda - Furene - føresegner_2020.09.07
1577 - 2018004 Detaljplan BKB3 innanfor områdeplan E39 Volda - Furene - plankart_2020.08.31
1577 - 2018004 Detaljplan BKB3 innanfor områdeplan E39 Volda - Furene - plankart-VN_3_2020.08.13
1577 - 2018004 Detaljplan BKB3 innanfor områdeplan E39 Volda - Furene - sjekklister ROS_2020.08.31
1577 - 2018004 Detaljplan BKB3 innanfor områdeplan E39 Volda - Furene - VA-ramme_2020.08.31
Endra skisse byggetrinn 1 - 21 010-1
Skisseprosjekt_2020.08.28
Ev. flytting av høyspentkablar i Volda - omr...
SV_ Ny utrekning - Høyspentkablar i Volda - områdeplan E39 Volda-Furene
Referat frå avklaringsmøte 3 - 24.08.2020 - Detaljregulering for område BKB3
Geoteknisk rapport Vikebygdvegen rev.28.8.20
AKU-01 R 190709 Kiwi Volda. Støykonsekvenser som følge av ulike vegsystem_A
Detaljplan BKB3 innanfor områdeplan E39 Volda - Furene - referat SVV-20.03.2020_2020.03.23
Trafikkvurdering Volda
Varsel utviding av plangrense_2020.03.06
Geoteknisk grunnundersøking Vikebygdvegen 4 rev_
Annonse_022_more1_1_120320
Merknadsvurdering varsel om utviding av plangrense_2020.07.07
Merknadar varsling utvida plangrense_2020.07.07
Varsel oppstart av planarbeid_2019.05.06
Annonse_018_more1_1_070519
Merknadsvurdering etter varsel om oppstart_2020.07.07
Merknadar etter varsel om oppstart_2020.07.07

Saksopplysningar:**Planprosess:**

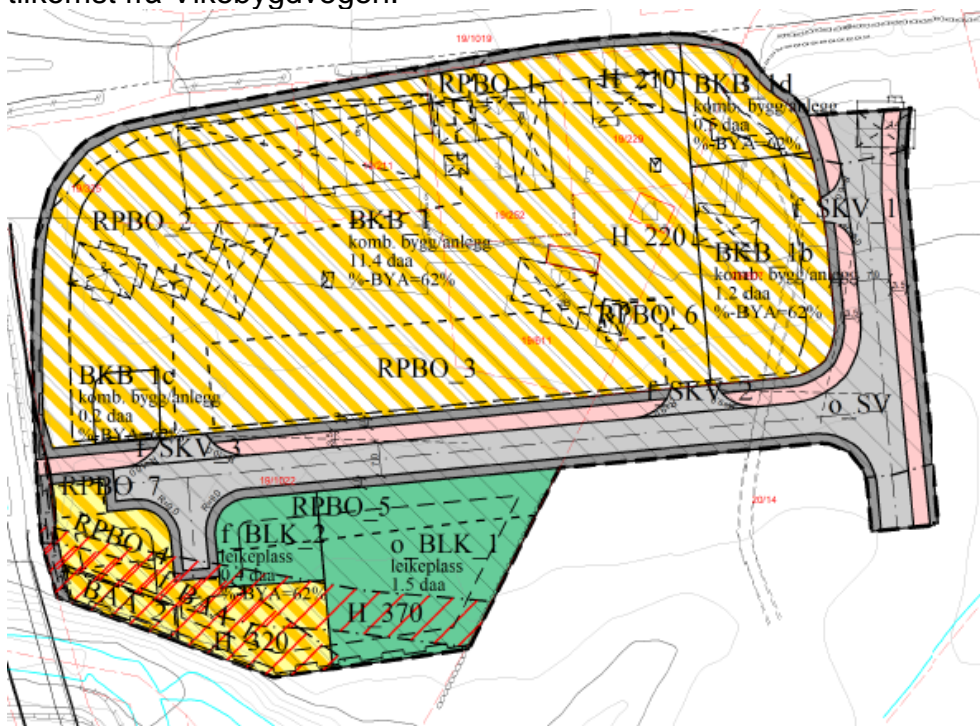
Det vart varsla oppstart av planarbeidet med brev til brev til berørte partar 06.05.2019 og kunngjort i avisa Møre 18.05.2019. Seinare vart det varsla oppstart på nytt med brev til berørte partar 06.03.2020 og kunngjort i avisa Møre 12.03.2020. Kommunen mottok 1. utkast til detaljregulering for BKB3 – gbr. 19/10 m.fl den 08.07.2020. Det vart gitt umiddelbar tilbakemelding om behov for endringar og supplering av planmaterialet. Ein mottok oppdatert planmateriale 13.08.2020 og gjennomførte eit avklarings/undervegs møte den 24.08. 2020. Komplette planforslag vart motteke 31.08.2020.

Formålet med reguleringsplanen:

Formålet med planen er oppføring av større bustad/næringsbygg som blokker på 5 etasjar og garasjekjellar. Det er ønskeleg å etablere næringsverksemd på bakkeplan og delvis 2. etasje i kombinasjon, med bustader vidare oppover i etasjane. Det er lagt opp til om lag 5300 m² næringsareal. Aktuell næringsverksemd er forretning med detalj- og utvalshandel, privat og offentleg tenesteytande verksemdar som frisør, kafé, kontor m.v. på parkeringsarealet er det opna for etablering av bensinstasjon. Det er planlagt eit variert tilbod av bustader med 2-5 roms leilegheiter, totalt opp mot 80 leilegheiter.

Innanfor to område i BKB_1 er det opna for at bygg på inntil 23,5 m over gjennomsnittleg terreng. I tillegg kan tekniske installasjonar/uteopphaldsareal førast opp over denne høgda, trekt minst 2 m inn frå gesims. Elles i området er det opna for maksimal høgde gesims sett til 12 m over gjennomsnittleg terreng. Utnyttingsgraden er sett til 62% BYA. I BYA inngår også nødvendig parkering i samsvar med fastsett krav. Det er utarbeid eit skisseprosjekt som viser korleis utbygginga kan bli utforma. Skisseprosjektet er ikkje juridisk bindande og prosjektet kan bli endra fram mot byggesaken.

Det blir lagt opp til ei blanding av bustadar på 1 - 5 roms leilegheiter. Parkering for bustadane og noko av parkeringsbehovet for næringsdelen er plassert i parkeringskjellar. Elles er det lagt opp til betalingsparkering på bakkenivå for næringsdelen. Aust i planområdet er det lagt opp til midlertidig areal for leik knytt opp mot 1. byggetrinn. I 2. byggetrinn eller når det ikkje er behov for dei midlertidige leikeplassane er det opna for etablering av bensinstasjon. På grunn av usikker framdrift på vegprosjektet Volda – Furene er det opna for ein midlertidig tilkomst frå Vikebygdvegen.



Figur 2 Planforslag

Vurdering av planforslaget:

Planområdet grensar til Vikebygdvegen og E39 der det er planlagt større vegutbygging med planlagt ny tunnel til Furene. Det planlagde vegprosjektet og den uavklarte framdrifta gjer arbeidet med detaljregulering for BKB3 svært utfordrande. Dette gjer at planutforminga vert kompleks og utfordrande å sette seg inn i. Spesielt er det tilkomst til planområdet og behov for omkøyringsveg for vegprosjektet på E39 som gir dei største utfordringane. Planforslaget legg opp til to byggetrinn med nokså ulik arealbruk i store delar av planområdet.

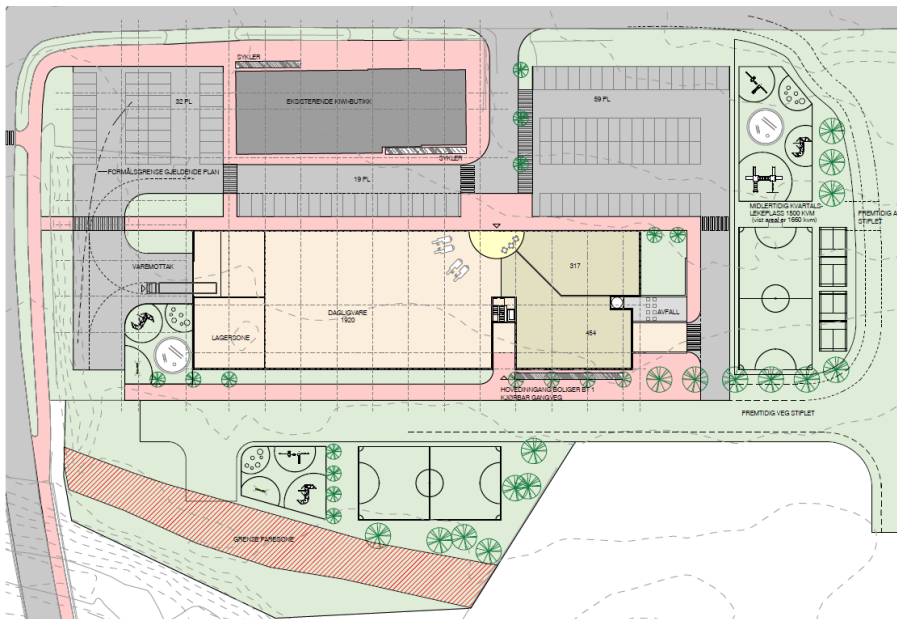
I utforminga av plankartet er det i stor grad brukt kombinerte arealformål og bestemmingsområde med liten grad av det detaljeringsnivået som er vanlege for ei

detaljregulering. Dette gjer det vanskeleg å umiddelbart oppfatte arealbruken innanfor planområdet. Det er lagt ved eit skisseprosjekt som viser korleis ein tenker å organisere bruken av området. Dette er ikkje juridisk bindande skisser og prosjektet kan endre seg fram mot byggesøknaden.

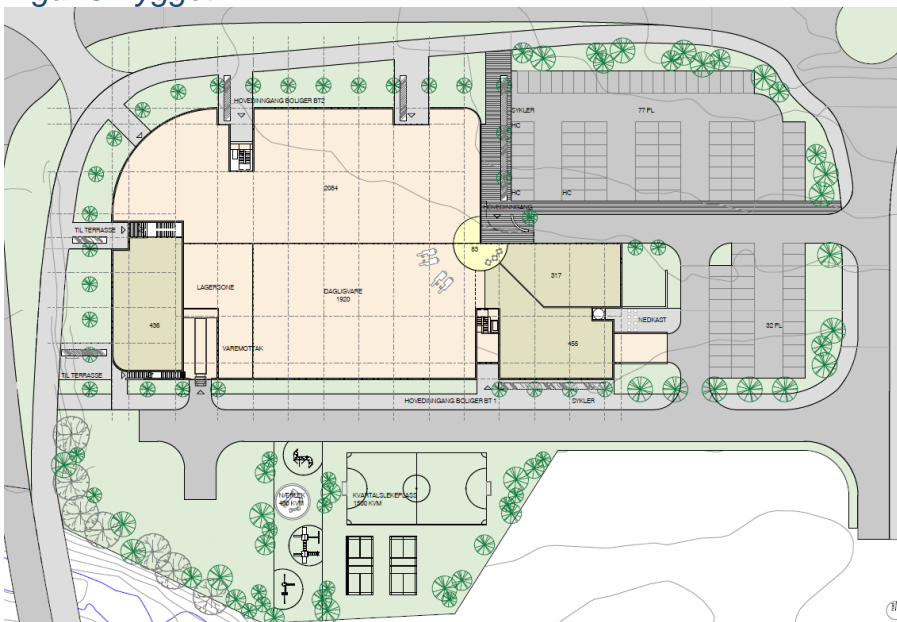
Arealformål og planutforming

BKB_1 er hovudutbyggingsområde innanfor planen som skal kunne nyttast til forretning, offentleg eller privat tenesteyting, næring/kontor, bustad, betalingsparkering, nødvendig teknisk infrastruktur, leikeplass og uteopphaldsareal. I samsvar med områdereguleringa er det opna for detaljhandel inntil 3000 m². Av bustader er det opna for etablering av inntil 80 nye bueiningar som 1 til 5 - roms leilegheiter. Offentleg eller privat tenesteyting og næring er derimot ikkje i samsvar med arealformål i områdereguleringa. Ut frå planomtalen kjem det fram at det er lagt opp til å etablere m.a. frisør og kafé innanfor desse formåla. Dette er funksjonar som ikkje nødvendigvis er i samsvar med ønsket å utvikle indre sentrumssone som eit sentrum med urbane og berekraftige kvalitetar jf. dokumentet [Senterstruktur, sentrumsavgrensing og funksjonsfordeling i Volda](#).

Felles internveg som var plassert i områdereguleringa er tatt ut av planen. Interne vegar, sykkelparkering, gangvegar, plass for avfall vil også bli etablert i planområdet, men er berre vist i skisseprosjektet som ikkje er juridisk bindande. Årsaken til dette er at ein ønskjer å utforme detaljreguleringa slik at den avklarar arealbruken for to nokså ulike byggetrinn og tre ulike situasjonar knytt til vegprosjektet på E39 og tilhøyrande vegar. Dersom en skal kunne akseptere trinnvis utbygging av området før tunnel-prosjektet mellom Volda og Furene er ferdig må ein truleg akseptere at plankartet er såpass fleksibelt utforma. Ein vil då ikkje få sikra gode planfaglege løysingar for plassering av køyrevegar, parkeringsareal, sykkelparkering og interne gangvegar mellom dei ulike funksjonane i planområdet som bustad, forretningsområde, parkeringsområda, leikeplassane og uteopphaldsareal. Dersom ikkje dette kan fastsettest i plankartet bør ein vurdere å gjere situasjonsplaner for begge byggetrinn til juridisk bindande illustrasjonsplanar. Utfordringa med ei slik løysing er at det endring av skisseprosjektet vil føre til at reguleringsplanen også må endrast. På den andre sida vil ein då kunne sikre gode planfaglege løysingar der både barnerepresentanten og vegmynde er involvert i å finne dei gode løysingane.



Figur 3 Byggetrinn 1



Figur 4 Byggetrinn 2.

Bygningsutforming

I BKB_1 kan det først opp blokk, kombinert bygg med bustad/næring med nedgraven garasjekjellar med utnyttingsgrad inntil 62% BYA. Generell innfor BKB_1 er maksimal gesimshøgd sett til 12 m over gjennomsnittleg terreng. Innfor bestemmingsområde RPBO_2 og RPBO_3 er det opna for bygg på inntil 23,5 m. I tillegg kan tekniske installasjonar/uteopphaldsareal først opp over dei fastsette høgdene, trekt minst 2 m inn frå gesims. Det er sett krav om flatt tak, at det skal nyttast materiale som ikkje er reflekterande, fargar som harmonerer med omgivnaden og bygningsdetaljar som reduserer store flater. Det er lagt ved perspektivskisser som viser kva utbygging som er planlagt på området.



Skissene viser eit stort bygningskompleks i 5 etasjar over parkeringskjellar. Over 1. etasje er det i skissene vist opne rom mellom fleire bygningsdelar. Dette er grep som er med på å dempe det dominerande inntrykket av eit såpass stort bygningskompleks. Dette er derimot ikkje sett som krav i planforslaget. Dette er eit element som bør takast inn ved bruk av bestemmingsområde eller ved føresegn.

Bygningskomplekset ligg i stor avstand frå næraste busetnad og sol-/skuggestudie viser at bygningane ikkje reduserer soltilhøva for tilgrensande busetnad. Det er fleire blokker og store bygg i området kring planområdet, som gjer at ein kan akseptere bygningar på opp til 5 etasjar over parkeringskjellar.

Bensinstasjon

Det er opna for etablering av bensinstasjon som ein automatstasjon i område BKB_1d. Det er fastsett byggegrenser for plassering av anlegg på bakkenivå og

det er tatt inn føresegner med krav knytt til bensinstasjon.

Barn og unge

Det er lagt opp til etablering av opp mot 80 leilegheiter i planområdet. I følge kommunen sine retningslinjer for leike- og aktivitetsområde skal det leggest til rette med ein kvartalsleikeplass på minimum 1500 m² med maksimal gangavstand på 300 m og nærleikeplass på minimum 200 m² for 5 - 20 bueiningar med maksimal gangavstand på 50 meter. Det er såleis krav om ein kvartalsleikeplass på 1500 daa for utbygginga i planområdet. Med 80 leilegheiter vil det samla sett vere krav om 800 m² til nærleikeplassar.

I føresegn til BKB_1 er det sett krav om at leikeareal/uteopphaldsareal skal vere opparbeidd innanfor dei midlertidige leikeplassane BKB_1b, BKB_1c, BKB_1d og/eller innanfor dei permanente leikeplassane f_BLK_2 og o_BLK_1 før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest innanfor RPBO_3(første byggetrinn).

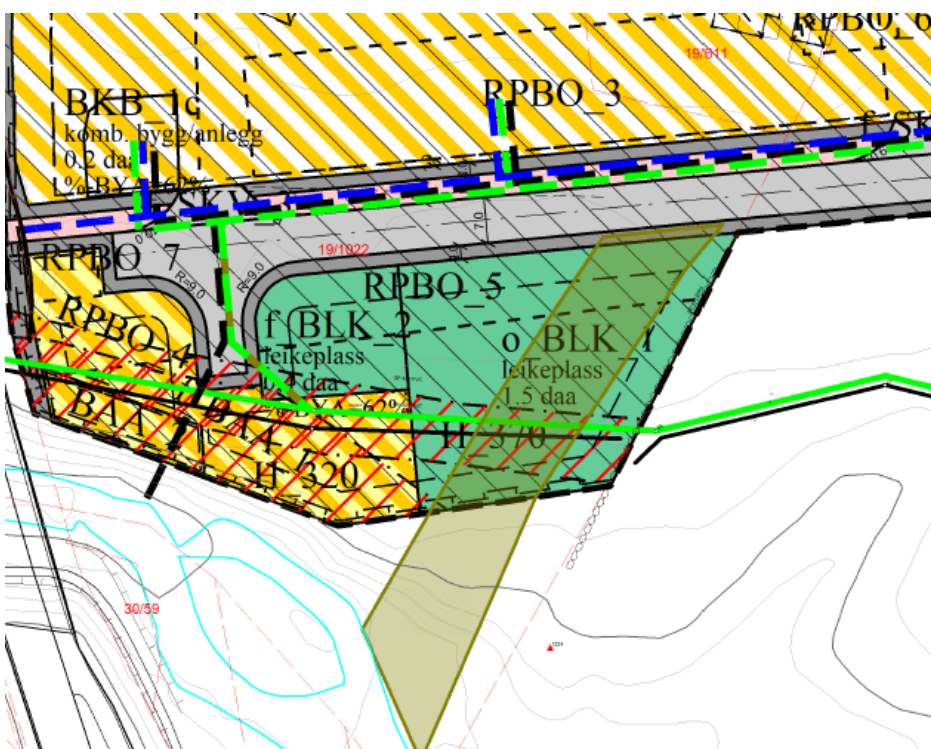
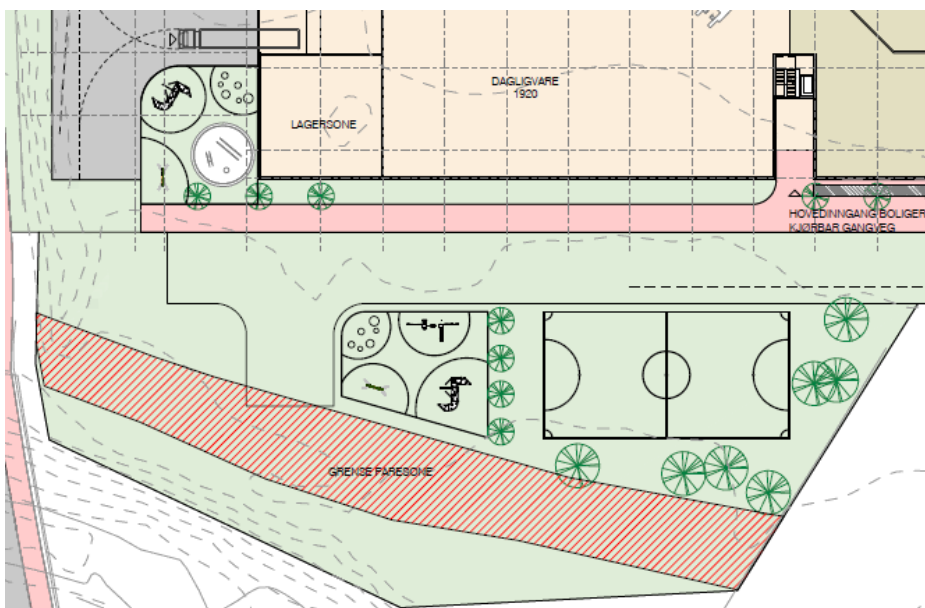
BKB_1b er på 1200 m², BKB_1c er på 200 m² og BKB_1d er på 500 m² vil i utgangpunktet stette kravet til kvartalsleikeplass og nærleikeplass for byggetrinn 1. Det vil vere krav om støytiltak for leikeplassane og noko areal vil truleg gå med til dette. Dei midlertidige leikeplassane vil tilfredstille kravet til leikeareal for første byggetrinn innanfor RPBO_3.

Før ein kan ta i bruk bustader innafor RPBO_2(2. byggetrinn) må det i tillegg vere opparbeidd minimum ein nærleikeplass innanfor ein avstand på 50 meter, dersom alle dei midlertidige leikeplassane kan nyttast. Det er opna for ein nærleikeplass på tak over 1. etasje på 200 m². Dersom ein ikkje kan nytte dei midlertidige leikeplassane når 2. byggetrinn er aktuelt må dei permanente leikeplassane vere opparbeidd.

I o_BLK_1 er det sett av 1,5 daa til kvartalsleikeplass samtidig som det er gitt føresegn om at inntil 200 m² skal opparbeidast som nærleikeplass. I f_BLK_2 er det sett av 400 m² til nærleikeplass og i f_BLK_3 er det sett av 200 m² på tak over 1. etasje. Det manglar dermed noko areal til nærleikeplass når begge byggetrinn er fullført dersom ikkje noko av det midlertidige leikearealet kan vidareførast. Det er muleg dette kan løysast med areal på tak over 1. etasje, men dette går ikkje fram av plankart eller føresegner.

Det går høgspenkablar over delar av det permanente leikearealet. Det er sett krav om at terrenget over kablane skal hevast for å redusere elektromagnetisk stråling og om nødvendig skjermast eller flyttast. Det er ikkje høve til leikeapparat eller andre permanente tiltak over kablane. Mørenett har berekna og konkludert med at magnetfelta i 0,5 m høgde rett over kablane overskrid anbefalt grenseverdi på 0,4 µT sjølv om terrenget vert heva med 0,5 m. Ut frå dette kan det ikkje akseptrast at arealet rett over kablane vert nytta til leikeareal. Det må dermed vere krav om flytting av kablane dersom arealet skal inngå i leikearealet og ikkje berre krav om å vurdere flytting/skjerming. Alternativt må det sikrast anna areal til leikeareal innanfor planområdet.

Det er lagt opp til flaumveg over o_BLK_1. Dette sett krav til terrengutforming og det er noko uklart om dette er tatt omsyn til i vedlagte skisser.



Ein stor del av o_BLK_1 og f_BLK_2 er sett av til mellombels anleggs- og riggområde. Dette gjer at leikeplassane ikkje kan nyttast i byggeperioden for vegprosjektet på E39. Det er likevel tatt inn føresegn om at det skal etablerast trygg planfri kryssing av o_SV når denne er i bruk som omkøyringsveg. Dette synes noko sjølvmotsigande når det nettopp er i byggeperioden o_SV skal vere omkøyringsveg. Ut frå dette vil det ikkje vere tilstrekkeleg leikeareal for byggetrinn 2 før vegprosjektet på E39 er fullført. Alternativt vil ein måtte finne anna alternativt areal til leik i byggeperioden for vegprosjektet.

Uteopphaldsareal

Det er i føresegn 2.10 c) sett krav om at MUA(minste uteopphaldsareal) skal vere

minst 20 % av bruksarealet for bustad areal, 50 % av dette skal vere på bakkenivå.

Det er tatt inn føresegn om at det skal etablerast uteopphaldsareal på tak over 1. etasje innanfor BKB_1 og at dette skal vere felles for bustadane i BKB_1. Det er og opna for at balkongar, delar av svalganger og tak kan inngå i MUA. I vedlagte skisser er det vist utforming av uteopphaldsareal på tak. Det er ikkje vist konkret plassering av uteopphaldsareal på bakkenivå.

Trafikkløysing og parkering

Den offentlege vegen o_SV er ei vidareføring frå områdereguleringa. Denne vegen er føresett å kunne fungere som omkøyringsveg under arbeidet med Voldatunnelen med tilhøyrande anlegg og dette er ivareteke i planforslaget. Det er ønskjeleg å starte på utbygginga innanfor planområdet uavhengig av vegprosjektet på E39. Dette gjer at det ikkje er lagt opp til opparbeiding av o_SV med tilkomst via ny rundkøyring på Vikebygdvegen/Heltnevegen før utbygginga av byggetrinn 1. Det er derfor opna for at det innanfor bestemmingsområdet RPBO_1 kan opparbeidast mellombels avkøyrsløysing når eksisterande avkøyrsløysingar til Vikebygdvegen frå BKB1 er sanert. Den mellombelse avkøyrsløysinga vil vere til o_SV er ferdig bygd. I den framtidige situasjonen når o_SV er kommet på plass vil det vere opna for innkøyring til planområdet frå avkøyrsløysing i aust f_SKV_1. Utkøyring frå området vil vere via avkøyrsløysing f_SKV_2. Det er lagt ved ei trafikkvurdering som viser at dette er ei akseptabel løysing.

Det er sett rekkjefølgjekrav om at fortau, svinghammar og avkøyrsløysingar til BKB_1 (f_SKV_1, 2 og 3) skal byggast samtidig med bygging av o_SV. Det er presisert at denne vegen skal nyttast som omkøyringsveg medan ny rundkøyring med nødvendige tilstøytane vegar for E39 blir bygd. Vidare er det opna for at når o_SV er ferdig nytta som omkøyringsveg for utbygging av E39 kan delar av vegen i vest nyttast til parkering, av og påstigning til leilegheitene/leikeplass og vare/flyttelass til leilegheitene. Det er sett krav om ei trafikktryggingvurdering før delar av vegen kan nyttast til slik funksjon.

Det er sett krav til parkeringsdekning for bil og sykkel i samsvar med krav i forslag til ny kommunedelplan for området. Det er opna for etablering av parkering i alle område med kombinerte arealformål. Det er dermed ikkje fastsett konkret plassering av parkeringsplassane på bakkenivå. Dette vert utsett til byggesaken. I føresegn 2.10 k. er det fastsett at det skal vere betalingsparkering/parkering på bakkenivå og parkering til bustader, tilsette og betalingsparkering i kjellar.

Avfallsløysing

Det er sett krav om felles nedgrave avfallsanlegg for bustader innanfor BKB_1 ved bestemmingsområdet RPBO_7. Dette arealet ligg innafor mellombels anleggs- og riggområde og kan ikkje opparbeidast før veganlegget er ferdigstilt. Det er derfor lagt opp til mellombels løysing for renovasjon i bestemmingsområde RPBO_6. Det er ikkje sett krav om at dette skal vere nedgrave avfallsløysing. Sidan tidsperspektivet for den mellombelse avfallsløysinga er usikker og kan vere i fleire år bør ein vurdere å krevje nedgrave løysing også her. Med tanke på at det skal kunne etablerast opp mot 80 leilegheiter kan det vere nødvendig med fleire avfallspunkt og den mellombelse plasseringa bør kunne gjerast permanent.

Teknisk infrastruktur

Det er utarbeidd VA-rammeplan for utbyggingsprosjektet. Det er lagt opp til at VA-leidningar som går gjennom planområdet frå Heltnevegen blir flytta austover og lagt i framtidig vegtrase. Det er ei utfordring at desse vegtraseane ikkje vert opparbeidd i samband med byggetrinn 1. Dette må omtalast og avklarast i VA-rammeplanen.

For å stette krav til sløkkjevatn, blir det i følgje VA-rammeplanen lagt til rette for brannhydrant langs leidning i aust, som vil ha god tilkomst og ligg eit stykke frå bygningar innanfor planområdet. Det vil vere behov for sprinklaranlegg i bygg. Det er sett krav om brannhydrant i føresegnene.

I følgje VA-rammeplanen er det lagt opp til nytt utløp av overvatn til Øyraelva. Overvatn frå utbyggingsområdet (BKB_1) er planlagt delvis fordrøyd på grasareal og kummar, før det blir leia til Øyraelva. For vestleg del av planområdet er det lagt opp til naturleg fordrøying, då dette arealet blir opparbeidd med lite harde flater. Det er ikkje sett krav til overvasshandtering i føresegnene. I områdereguleringa er det m.a. sett krav om at det så langt som mogleg, bør leggest til rette for at overflatevatn kan sige ned i grunnen på eiga tomt. I forslag til ny kommunedelplan for området er det m.a. sett krav om at ny utbygging ikkje skal medføre auka utslepp til vassdrag og at overvatn hovudsakleg skal takast hand om lokalt og ope, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøying i grunnen og opne vassvegar, utslepp til resipient, eller på annan måte utnytta som ressurs, slik at vatnet sitt naturlege kretsløp vert ivareteke og naturen si sjølvreinsingsevne vert utnytta.

Det er ikkje sett krav til overvasshandtering eller VA-anlegg i føresegnene til planen. Dette er tema som vert tatt opp i teknisk plan i samband med utbyggingsavtale. Ein finn det likevel fornuftig å krevje at VA-rammeplanen vert gjort juridisk bindande. Alternativt bør det som eit minimum takast med føresegner om overvasshandtering.

Vurdering og konklusjon:

Gjennom detaljregulering ønskjer ein å sikre heilskaplege og planfaglege gode løysingar som vil fungere både innanfor og utanfor plangrensa.

Det framlagte planforslaget er lite detaljert og det er hovudsakeleg nytta kombinerte arealformål som opnar for fleire typar arealbruk, der også interne funksjonar som køyreveg, gangvegar, avfallsområde og uteopphaldsareal inngår. Dette gir på den eine sida fleksible rammer for vidare utvikling av utbyggingsprosjektet fram mot byggesaken. På den andre sida vert det vanskelegare å «lese» plankartet og ein får mindre styring på t.d. plassering av parkeringsplassar, køyrevegar og spesielt tilhøva for barn og unge som skal ferdast og bu i området. Med bakgrunn i den vanskelege og uavklarte situasjonen med framdrift for «Voldatunnelen» kan ein under tvil akseptere detaljeringsgraden til første høyring under føresetnad av at det vert supplert med følgjande før utlegging til offentleg ettersyn:

- Det må settast krav i føresegn om at situasjons-/illustrasjonsplan skal vere

juridisk bindande.

- Krav i føresegn som sikrar opne rom mellom bygningsdelar
- Det må settast krav om skjerming eller flytting av høgspenkabel som går gjennom leikearealet.
- Plassering av uteopphaldsareal på bakkenivå må kome betre fram i situasjons-/illustrasjonsplan.
- Det må settast krav til nedgrave avfallsløysing for begge byggetrinn.
- Det må settast krav i føresegn om at VA-rammeplanen vert gjort juridisk bindande.
- Det må settast krav til handtering av overvatn i samsvar med områdereguleringa og forslag til ny kommunedelplan for området.

Likestillingsmessige sider ved saka: Det er sett krav om universell utforming og tilgjengelege bustadar.

Konsekvensar for folkehelsa: Planforslaget legg til rette for auka busetting i eit sentrumsnært område med kort veg til friområde og dei fleste kvardagsfunksjonar.

Miljøkonsekvensar: er vurdert i planen.

Økonomiske konsekvensar: Kommunen vil få kostnad med drift av offentlege anlegg i planområdet.

Beredskapsmessige konsekvensar: Er vurdert i planen.

Konsekvensar for barn og unge: Er vurdert i saksutgreiing og planforslag.

Rune Sjurgard
kommunedirektør

Heidi Istad
planleggar