



Vår referanse
19/10024 21/11947

Din referanse

Sakshandsamar
Sonja Håvik

Dato
09.06.2021

Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Storgata 7 og 9

Formannskapet har i møte 08.06.2021, sak 103/21, fatta følgjande vedtak:

Formannskapet finn å kunne fremme forslag til detaljregulering for Storgata 7 og 9 – planid 2018003 og legge planen ut til høyring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslova § 5-2 og §§ 12-11 og 12-10 på vilkår av at følgjande endringar vert tatt inn:

1. Det må settast krav i føresegn 2.1.b a) om glassrekkverk mot fundament på 1 meters høgde for bueiningane i dei tre øvste etasjane uavhengig av tilgang til utandørs fellesareal/takterrasse.
2. Det må takast inn i føresegn at KMD sine retningslinjer for støy T-1442 skal leggjast til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. §20-1.
3. Det må takast inn føresegn med krav til parkeringsplassar for personar med nedsett funksjonsevne, elbilparkering og ladepunkt for bil og sykkel, i samsvar med krav i 2. høyringsforslag til kommunedelplan for tidlegare Volda kommune.

Med helsing

Sonja Håvik
førstekonsulent

Dokumenter er elektronisk godkjent og har derfor ikkje signatur



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
103/21	Formannskapet	08.06.2021

Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Storgata 7 og 9

Samandrag:

Saka gjeld handsaming av forslag til detaljregulering for Storgata 7 og 9. Planframlegget går ut på å legge til rette for oppføring av eit bustad- og næringsbygg i 6 etasjar inkludert garasjekjellar. Det vil vere næringsareal på gatenivå og bustader oppover etasjane. Det er lagt opp til 18 leilegheiter. Kommunedirektøren rår formannskapet til å gjere vedtak om at planforslaget kan sendast ut på høyring og leggest ut til offentlig ettersyn.

Formannskapet 08.06.2021:

Behandling:

Forslag til ny innleiing til administrasjonen sitt forslag., foreslått av Cecilie Rørstad, Sosialistisk Venstreparti

Formannskapet vedtek å sende planforslaget attende til forslagsstillar for endringar. Planen skal utformast i tråd med føringar i "Bustadanalyse og prinsipp for bustadfortetting" og "Bygningsmiljø og estetisk rettleiar Volda sentrum". Dette inneber både arkitektonisk utforming og reduksjon i byggehøgde.

1. Det må settast krav i føresegn 2.1.b a) om glassrekkverk mot fundament på 1 meters høgde for bueiningane i dei tre øvste etasjane uavhengig av tilgang til utandørs fellesareal/takterasse.
2. Det må takast inn i føreseg at KMD sine retningslinjer for støy T-1442 skal leggest til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. §20-1.
3. Det må takast inn føresegn med krav til parkeringsplassar for personar med nedsett funksjonsevne, elbilparkering og ladepunkt for bil og sykkel, i samsvar med krav i 2. høyringsforslag til kommunedelplan for tidlegare Volda kommune.

Sakshandsamar Heidi Istad orienterte.

Røysting (8 røysteføre):

Det vart røysta alternativt mellom tilrådinga frå kommunedirektøren og framlegget får Cecilie Rørstad (SV). Tilrådinga frå kommunedirektøren fekk 6 røyster og vart vedteken, framlegget frå Cecilie Rørstad fekk 2 røyster (Cecilie Rørstad og Øyvind Festø) og fall.

FSK- 103/21 Vedtak:

Formannskapet finn å kunne fremme forslag til detaljregulering for Storgata 7 og 9 – planid 2018003 og legge planen ut til høyring og offentleg ettersyn etter plan- og bygningslova § 5-2 og §§ 12-11 og 12-10 på vilkår av at følgjande endringar vert tatt inn:

1. Det må settast krav i føresegn 2.1.b a) om glassrekkverk mot fundament på 1 meters høgde for bueiningane i dei tre øvste etasjane uavhengig av tilgang til utandørs fellesareal/takterrasse.
2. Det må takast inn i føreseg at KMD sine retningslinjer for støy T-1442 skal leggst til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. §20-1.
3. Det må takast inn føresegn med krav til parkeringsplassar for personar med nedsett funksjonsevne, elbilparkering og ladepunkt for bil og sykkel, i samsvar med krav i 2. høyringsforslag til kommunedelplan for tidlegare Volda kommune.

Kommunedirektøren si tilråding:

Formannskapet finn å kunne fremme forslag til detaljregulering for Storgata 7 og 9 – planid 2018003 og legge planen ut til høyring og offentleg ettersyn etter plan- og bygningslova § 5-2 og §§ 12-11 og 12-10 på vilkår av at følgjande endringar vert tatt inn:

1. Det må settast krav i føresegn 2.1.b a) om glassrekkverk mot fundament på 1 meters høgde for bueiningane i dei tre øvste etasjane uavhengig av tilgang til utandørs fellesareal/takterrasse.
2. Det må takast inn i føreseg at KMD sine retningslinjer for støy T-1442 skal leggst til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. §20-1.
3. Det må takast inn føresegn med krav til parkeringsplassar for personar med nedsett funksjonsevne, elbilparkering og ladepunkt for bil og sykkel, i samsvar med krav i 2. høyringsforslag til kommunedelplan for tidlegare Volda kommune.

Vedlegg:

Vedl_01_2818_Plankart_2021_04_29-A3-L.pdf
Vedl_02_2818_Plankart_2021_04_29_VERT3-A3-L.pdf
Vedl_03_2818_Føresegner_2021_04_29.pdf
2818 Planomtale 2021_04_29.pdf
Vedl_09_2018_ROS-analyse_2021_04_29.pdf
Vedl_10_2818_ROS-sjekkliste_2021_04_29.pdf
Vedl_16_2818_Detaljregulering_Storgata_7_og_9_Juridisk_bindande_illustrasjonar..pdf
Vedl_13_2818_Sol-Skuggeanalyse_samla.pdf
rev. 07.05.2021 Vedl_14_2818 Om arkitektoniske grep, illustrasjonar og snitt (ikkje juridisk bindande)
Vedl_15_2818_Storgata_7_og_9_Historie_samtid_og_framtid.pdf
Vedl_05_2818_Vedtak_om_planoppstart_FSK.pdf
Vedl_19_2818_Snitt_Samla_A3.pdf
Vedl_18_Dagslysberegninger_25-03-2021.pdf
Vedl_08_2818_Innspel_til_oppstart.pdf
Vedl_04_2818_Referat_oppstartsmøte.PDF
Vedl_12_2818_Støyvurdering - Norconsult.pdf
Vedl_11_2818_Geoteknisk_datarapport.pdf
Vedl_17_2818_VAO-Rammeplan - Storgata med vedlegg samla_2020_11_20.pdf
Storgata 7-9 sol-skugge leikeplass 21. Mars og 21. Juni 06-23.avi
Storgata 7-9 sol-skugge 21. Mars og 21. Juni kl.06-23..avi

Saksopplysningar:

Kommunen har motteke forslag til detaljregulering for Storgata 7 og 9. i Volda sentrum. 1. utkast vart motteke 03.12.2020. Det har vore dialog mellom forslagsstillar og kommunen. Det vart gitt tilbakemelding der kommune m.a. ber om redusert byggehøgde og krav om supplerande opplysningar om dagslystillhøve for naboar til tiltaket. Komplette planforslag vart motteke 29.04.2021.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for attraktive sentrumsleilegheiter nær viktige sentrumsfunksjonar. Det er lagt opp til sanering av utdatert bygningsmasse i Storgata 9 og å byggje på og til eksisterande bygning Storgata 7. planforslaget opnar for å kunne byggje i inntil fem etasjar over tilstøytande gateplan. På gateplan er det ønskeleg å vidareføre og utvikle dagens bruk av bygningsmasse til forretning/kontor m.v.

Det vart halde oppstartsmøte med kommunen 05.11.2018, referat er lagt ved. På dette tidspunkt var også Storgata 8 med i prosjektet, men trekte seg seinare ut. Omtale av Storgata 8 i referatet vert difor å sjå bort frå. Etter oppstartsmøtet vart spørsmålet om oppstart av planarbeidet handsama av formannskapet den 05.02.2019, som vedtok at planarbeidet kan starte på visse vilkår:

- 1. På vilkår av at Storgata, forbi Storgata 7 og 9, vert forkøyrsvog og får redusert fartsgrense, er Formannskapet positiv til at det kan startast opp arbeid med detaljregulering for Storgata 7 og 9 i medhald av plan- og bygningslova § 12-8.
Planområdet vert som forslagsstillar viser i skissa si.*
- 2. Det skal leggjast vekt på medverknad i planprosessen og det skal inviterast til ope orienteringsmøte i samband med planoppstart.*
- 3. Når det gjeld det vidare arbeidet med detaljreguleringa og samarbeidet*

*mellom
forslagsstiller og administrasjon, vert det vist til formannskapsmøtet den 5.
februar
og politikarane sine signal og råd.*

Varsel om oppstart vart annonsert ved annonse i avisa Møre og ved varslingsbrev datert 17.06.2019 med frist for innspel: 29.07.2019. Det vart halde ope møte den 27.06.2019. Alle innspel til planoppstart er lagt ved og kommentert i planomtalen.

Lokalisering, avgrensing og storleik på planområdet:

Planområdet ligg mellom Smithsgate og Storgata i indre sentrumssone. Planområdet med om lag 1,55 daa er avgrensa i samsvar med Formannskapet sitt vedtak av 05.02.2019. Dermed følgjer plangrensa teiggrensene i nord, sør og aust, medan den i vest er lagt inn i Smithsgate slik at det kan regulerast inn frisktsoner i avkøyrslene. Forøvrig ser det ut til at teiggrenser og formålsgrenser i gjeldande reguleringsplan i det vesentlege er samanfallande.



Figur 1 Oversiktskart



Figur 2 Planavgrensing på ortofoto.

Om planforslaget:

Planlagde bygningar, anlegg og andre tiltak

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for tilbygg til Storgata 7 og felles garasjekjellar med Storgata 9. Riving av Storgata 9 med oppføring av blokk for bustad- og forretningsformål. Det er lagt opp til forretning, kontorfunksjonar og parkering på bakkenivå, leilegheiter i resten av bygget. Uteopphaldsareal er tenkt på private balkongar, takterrassar og eit mindre areal på bakkeplan. Parkering skal i hovudsak vere i parkeringskjellar. Det er tatt inn to parkeringsplassar langs Smithsgate. Det er lagt opp til maksimal utnytting av tomtene. Køyretilkomst vil vere frå Smithsgate. Hovudtilkomst for gåande vil vere frå Storgata.

Utnyttingsgrad

Arealet for utbyggingsområdet BKB er på 1,16 daa. Det er opna for ein utnyttingsgrad på 90 %BYA. Det er berre eit mindre restareal mot nord som ikkje vil vere dekt av bygningsmasse. I dag er det plassert to bygningar på utbyggingsarealet. I følgje dagens gjeldande reguleringsplan for området er utnyttingsgraden 1,0 rekna som forholdet mellom brutto bebygd areal og brutto tomteareal. Det var i tillegg krav om at bygningar skulle plasserast i byggeline. Byggegrensa i planforslaget tilsvarer i stor grad byggelina i gjeldande plan. Det er mindre avvik for utkragde delar og rømingstrapp.

Skala, volum og tilpassing til omgjevnadane

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

Ved fortetting mot eit eldre verdifult bygningsmiljø vil det vere naturleg med avtrappande byggehøgde som nærmar seg skala for den eldre busetnaden. I reguleringsplan for Volda sentrum frå 1987 (Ridderstrømplanen, planid 1987007) er arealet mellom Storgata og Smithsgate føresett utvikla til forretningsformål i 2 etasjar over tilgrensande gatenivå. Byggehøgde til gesims for hus i 2 etasjar var sett til 7 meter noko som ville gitt ei god tilpassing til den eldre småhusbusetnaden langs Smithsgate.

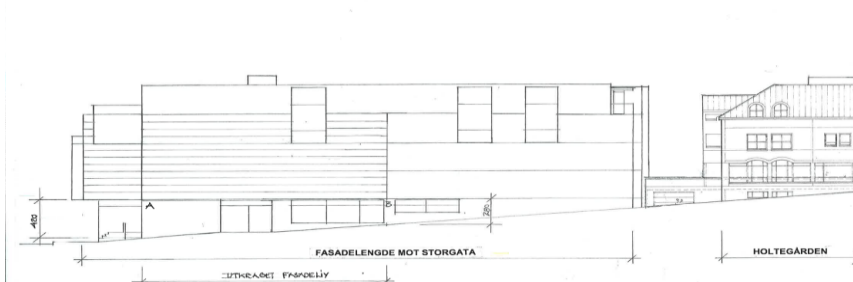


Figur 3 Utsnitt frå gjeldande reguleringsplan

I utbyggingsområdet mellom Smithsgate og Storgata er det derimot tillete høgare

bygg enn det Ridderstrømplanen la opp til. Både Volda Fjordhotell og Holtegården skapar presedens for vidare utvikling i området mellom Storgata og Smithsgate. Kring 1990 vart Holtegården godkjent oppført i 4 etasjar inkludert parkeringskjellar.

I detaljregulering for Volda Fjordhotell, som ligg i nedre del av Storgata, er det opna for gesimshøgde inntil kote + 20,2 m og 22,3 m. Her er det opna for eit bygg med 5 etasjar over bakkenivå (7 etasjar inkludert 2 undetasjar for parkering). Frå gatenivå i nedre del av Storgata vil bygget framstå som 3/4 etasjar i tillegg til ein inntrekt øvste etasje. Frå gatenivå lengst oppe mot Holtegården vil bygget framstå som 3 etasjar i tillegg til den inntrekte øvste etasjen. Nedre del av bygningen har (målt frå Storgata) ei høgde frå gatenivå til lågaste gesims på 15,3 m, den inntrekte delen kjem i tillegg. Lengst oppe mot Holtegården vil lågaste gesims vere på 11,2 m frå tilstøytande gatenivå i Storgata, den inntrekte etasjen vil kome i tillegg.



Figur 4 Fasadeoppriss Volda fjordhotell.

Utbyggingsprosjektet i Storgata 7 og 9 er planlagt med gesims for hovuddelen av bygningsmassen på kote +27,23 m og ein inntrekt øvste etasje med gesims på kote 30,31 m. Nedre del av hovudbygningen (mot Holtegården) er oppgitt til ei høgde til gesims på 16 m frå gatenivå i Storgata. Dette er litt over høgdenivået for nedre del av Volda Fjordhotell mot Storgata(+0,7 m). Nordre del av hovudbygningen i Storgata 7 og 9 vil få ei høgde på 12,1 m frå gatenivå i Storgata til gesims(målt frå dekke og ikkje rekkverk). Dette er i underkant av ein meter høgare enn for høgda på gesims for lågaste delen av øvre del av Volda fjordhotell.

Den inntrekte delen av Storgata 7 og 9 har fastsett gesims til kote +30,31 m. Frå gatenivå i Storgata vil bygningen få ei høgde på 17,6 på sørlege del og 16,1 på nordleg del. Tilsvarende høgder frå gatenivå for Volda fjordhotell er på 17,3 og 13,3. Forholdsmessig er det ikkje stor skilnad når det gjeld byggehøgde for dei to prosjekta. Dersom den inntrekte delen i Storgata 7 og 9 hadde blitt trekt noko meir mot sør ville bygningen si høgde frå gatenivået i Storgata blitt lågare.



Figur 5 Fasadeoppriss mot Storgata - utbygging Storgata 7 og 9.

Administrasjonen uttrykte skepsis til byggehøgda i møte den 23.02.2021.

Kommunen bad om redusert byggehøgd slik at dei negative konsekvensane for naboane vert redusert og bygget får eit mindre massivt inntrykk. Kommunen foreslo vidare at heile bygget vert redusert tilsvarande ein etasje, men var likevel open for at her kunne vere andre løysingar som kunne gjere bygget mindre massivt og som sikra gode nok dagslystilhøve for naboane i Smithsgate.

Forslagsstillar har imøtekomme administrasjonen sine tilbakemeldingar og har jobba med utforming av bygningen for å gjere den mindre massivt. I det reviderte planforslaget er ein 7. etasje tatt ut og 6. etasje mot nord er trekt meir inn. I tillegg er det lagt inn skråtak på sørlege del av bygningen for å sikre meir dagslys for naboane i Smithsgate. Kommunedirektøren er tilfreds med at det er utarbeidd ei teoretisk dagslysanalyse og at det er gjort endringar i byggutforminga som sikrar dagslys for naboane.

Ved å ta ut den inntrekte 7. etasjen og inntrekking av 6. etasje, er byggehøgda redusert for delar av bygningen og bygningen vert noko mindre massiv. Inntrykket når du kjem frå sør opp Smithsgate er blitt klart mindre massivt ved inntrekking av den øvste etasjen på midten av bygget.



Figur 6 3D-illustrasjon planutkast pr. 10.02.2021(t.v.) og planframlegg pr. 29.04.2021(t.h.)

Når ein ser bygningen frå nord har den også blitt noko mindre dominerande når det gjeld høgde.



Figur 7 3D-illustrasjon planutkast pr. 10.02.2021(t.v.) og planframlegg pr. 29.04.2021(t.h.)

Også frå Storgata er bygningen klart mindre massiv.



Figur 8 3D-illustrasjon planutkast pr. 10.02.2021(t.v.) og planframlegg pr. 29.04.2021(t.h)

Bygningen sitt volum er med endringane blitt meir akseptabel, men er framleis eit nokså dominerande bygg. Høgda på bygget gjer at ein får avgrensa med sol på uteopphaldsarealet på tak over 3. etasje(2. etasje over bakkeplan).

Tilpassing til bygningsmiljøet mot vest (Smithsgate og Hauane) består hovudsakleg av fasadegrep. Gjeldande reguleringsplan legg opp til samanhengande fasadar mot gate, men med lågare byggehøgde enn i planforslaget. Lågare byggehøgde mot Smithsgate ville truleg kunne gitt betre tilpassing til den eldre busetnaden langs Smithsgate.

Fasade

Smithsgate er eit smalt gateløp og det er kort avstand mellom småhusa langs vestsida av gata til dei massive bygningane på austsida. Fasaden mot Smithsgate vert utsikta for naboane. På gatenivå mot Smithsgate ligg parkeringskjellar og fasaden er tett med unntak av to garasjeportar.

Dp i Qkgr f qe.



Figur 9 Juridisk bindande fasade mot Smithsgate

Bygget er delt i to hovudvolum delt av ei transparent kommunikasjonsone med trapperom og heis. Ved å bryte opp fasaden på denne måten får bygget meir «menneskelege» dimensjonar. Balkongar og terrassar er trekt ut for å skape eit meir luftig uttrykk.

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



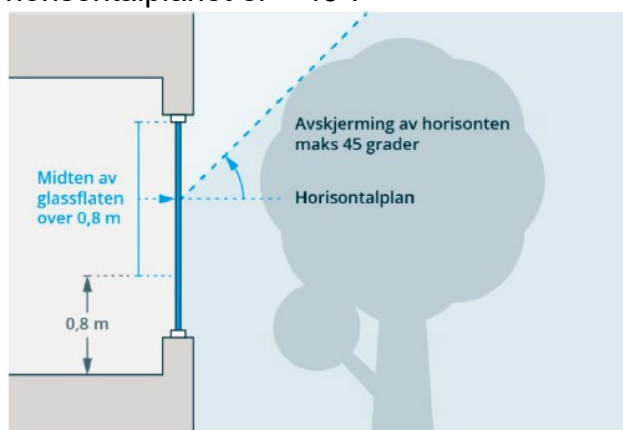
Figur 10 Juridisk bindande fasade mot Storgata.

Byggegrenser

I hovudsak er det lagt opp til å halde seg innanfor byggegrensene i gjeldande reguleringsplan. Byggegrensa i planforslaget avvik frå byggegrense i gjeldande reguleringsplan for utkragde delar mot Smithsgate og branntropp mot Seljebakken. Det er også lagt opp til å bryte byggegrensa under bakkenivå mot nord. Underetasje med parkeringskjellar vil ligge tett inntil vegareal i Seljebakken.

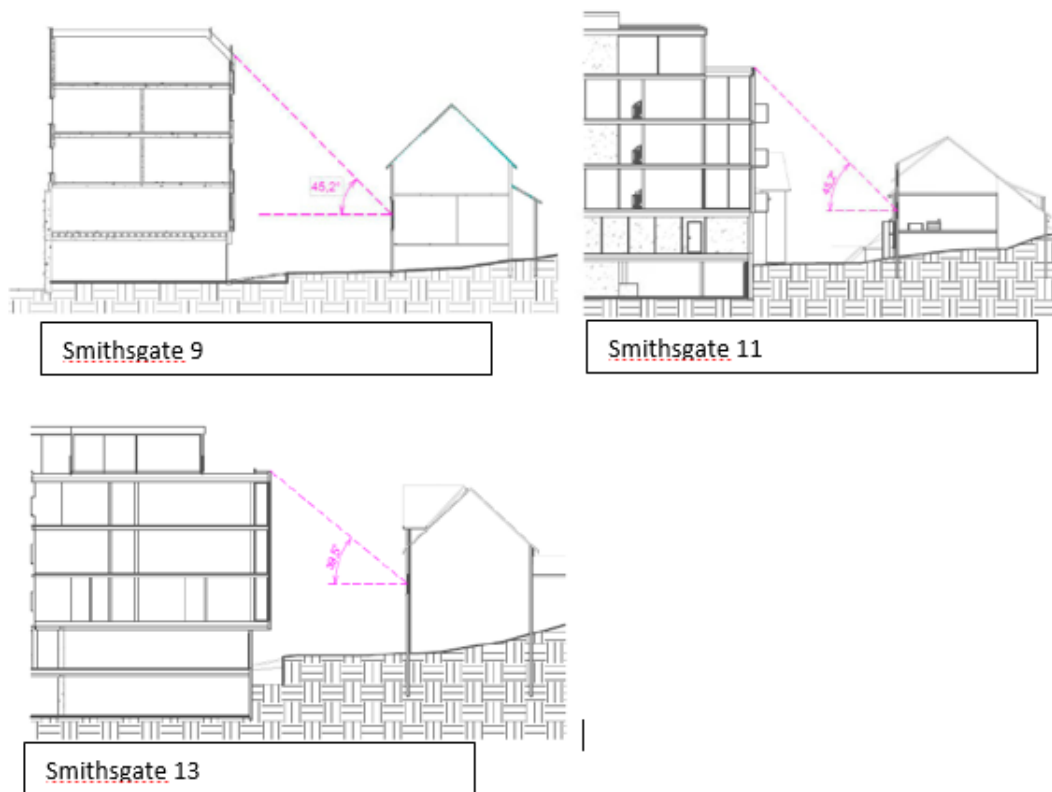
Dagslys

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



Figur 11 Avskjerming av dagslys på grunn av terreng, andre bygg og liknande.

I følge TEK 17 vil den nye bygningen oppfylle kravet til forhåndsakseptering av dagslys for naboane i Smithsgate.



Figur 12 Horizontal vinkel for Smithsgate 9, 11 og 13.

Sol/skugge

Det kan være utfordrende å sikre gode solforhold i fortettingsprosjekt der det er kort avstand mellom bygningane. Det er lagt ved sol-/skuggeanalyse som viser skuggeverknad ved vår-/haustjamndøgn(21.03) og midtsommars(21.06). Analysen viser at naboane i Smithsgate får mindre sol på føremiddagen som ein konsekvens av planlagt utbygging. Sol-/skuggeanalyse viser at utbygginga kastar skugge på bygningane på motsett side av Smithsgate kl. 9 den 21.03, kl.12 er det ingen skuggeverknad. 21.06 kastar planlagd bygning skugge på nabobygg langs Smithsgate kl. 06.00 og kl. 09.00. Kl. 12 er det ingen skuggeverknad som følgje av utbygginga. Alle naboeigedomane langs Smithsgate har sol på delar av eigedomen i den tida dei er utsett for skugge frå planlagt bygning. Frå kl. 18 den 21.03. viser sol-/skuggeanalysen at planlagt bygning vil gi skugge på Storgata 8.

Det vil også vere skugge på fasade og uteopphaldsareal på planlagt bygning innanfor planområdet. Det er lagt ved videoillustrasjon som viser situasjonen for balkongane. Føremiddag vil vest- og nordfasaden av planlagt bygning ligge i skugge både ved vår-/haustjamndøgn og midtsommars. I denne tida vil det vere sol på felles uteopphaldsareal på vestsida av bygget. Ut over ettermiddagen vil det vere lite sol for nokre av balkongane spesielt ved vår-/haustjamndøgn. Midtsommars er solforholda betre.

På austfasaden mot uteopphaldsareal på tak over 2. etasje vil det vere skugge frå om lag kl 11 ved vår-/haustjamndøgn og midtsommars. Balkongar er plassert mot sør og for dei øvste etasjane har dei noko betre soltilhøve. På balkongane som er vendt mot sør vil det vere sol delvis sol fram til kl. 16 midtsommars. På det øvste bygget vil det vere sol på balkongar litt over kl. 16 midtsommars.

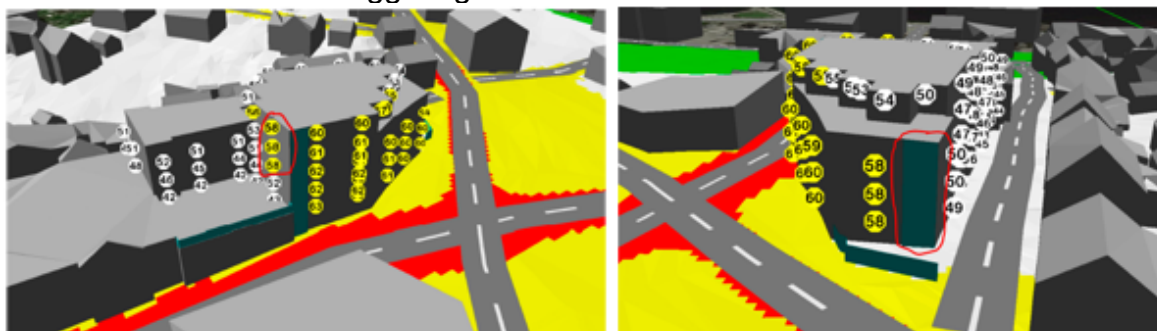
Etter kl. 15 vil det vere minimalt med sol på felles uteopphaldsareal. Til dømes takterrasse over 5.etasje ville kunne gitt felles uteopphaldsareal med gode solforhold, som kan kompensere for avgrensa sol på private balkongar og andre felles uteopphaldsareal.

Støy

Det er gjort støyvurderingar av vegtrafikkstøy som viser at tiltak i planområdet er utsett for støy frå aust og nord. Leilegheiter mot aust og nord ligg i gul støysone og det er derfor behov for skjermingstiltak. I gul støysone kan ein vurdere å tillate støyfølsam bruksformål dersom det er muleg å etablere tiltak som gjer at ein oppnår gode nok støyforhold jf. støyretningslinje T-1442(2016).

Leilegheiter mot vest vil få støynivå under grenseverdi $L_{den} = 55$ dB, og vil få tilfredsstillande støynivå på fasade. Den sørlegaste delen av bygget vil få støynivå under grenseverdi $L_{den} = 55$ dB og vil få tilfredsstillande støynivå på fasade. Balkongar i den austlege delen av bygget har støynivå over grenseverdi. Støy frå Storgata er dimensjonerande støykjelde. Dette gjer at det vert anbefalt å etablere lokal støyskjerming.

Balkongar mot aust skal ha heildekkande levegg av glas mot aust. Dersom ikkje bueiningane i dei tre øvste etasjane får tilgang til utandørs fellesareal/takterrasse skal også desse skjermast mot sør med tett glasrekkverk mot fundament på 1 meters høgde for å oppnå støynivå under grenseverdi. Balkongar mot nord-vest skal ha heildekkande levegg av glas mot nord.



Figur 13 Støy på fasade mot Storgata og Seljebakken

Det er i støyvurderinga gjort greie for at det er muleg å etablere tiltak som gjer at ein oppnår gode nok støyforhold jf. støyretningslinje T-1442(2016). Det er tatt inn føresegn om tett glasrekkverk mot fundament på 1 meters høgde for bueiningane i dei tre øvste etasjane dersom dei ikkje får tilgang til utandørs fellesareal/takterrasse. Med omsyn til soltilhøva på felles uteopphaldsareal bør ein endre føresegna til at det skal etablerast glassrekkverk mot fundament på 1 meters høgde for bueiningane i dei tre øvste etasjane uavhengig av tilgang til utandørs fellesareal/takterrasse. Det manglar elles føresegn om at KMD sine retningslinjer for støy T-1442 skal leggst til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. §20-1.

Barn og unge

Det er lagt opp til etablering av 18 leilegheiter. I følgje kommunen sine retningslinjer for leike- og aktivitetsareal vil det i sentrumskjernen vere krav om ein nærleikeplass på minimum 200 m² innanfor ein avstand på 50 meter. I indre sentrumssone er det opna for at ein kan vurdere å redusere storleiken til 120 m².

Leikearealet inngår i eit uteopphaldsareal på 229 m² på tak over 2. etasje i den sørleg delen av bygget. I planomtalen vert det vist til at arealet er skjerma for vind, trafikk og ligg i direkte nærleik til leilegheitene og vil bli opparbeidd med kvalitet. I tillegg viser ein til nærleiken til Rådhusparken og meiner dermed det er akseptabelt med eit leikeareal på 120 m². Sol-/skuggeanalysen viser at det er 50% soldekning på leikearealet kl. 15 ved vår-/vinterjamndøgn. Dette er i samsvar med kommunen sine retningslinjer. Plassering av leikearealet over 2 etasje på austsida av bygning med 5/6 etasjar gjer at leikearealet får dårlege soltilhøve på ettermiddagstid. Sjølv om leikeplassen tilfredstillar krav til sol på leikeplassen, er det ikkje ideelt at det ikkje er sol på ettermiddagen. Redusert byggehøgde på delar av bygningen vil kunne gi betre soltilhøve på leikearealet. Med bakgrunn i at leikearealet tilfredstillar krav i kommunen sine retningslinjer og nærleiken til Rådhusparken kan ein likevel akseptere løysinga for plassering og storleik på leikeplassen.

Uteopphaldsareal

I samsvar med kommunen sine retningslinjer er det sett krav om minste uteopphaldsareal på 20% av bruksarealet for bustadareal. Det er opna for at balkong/veranda/terrasse, også overbygd areal, kan inngå i MUA. Felles uteopphaldsareal vil vere på tak over 2. etasje og eit mindre areal på bakkeplan ved krysset mellom Seljebakken og den nordlege delen av bygningen. Uteopphaldsarealet på bakkeplan har lite sol og kan vere vanskeleg å utnytte på ein god måte, men kan likevel vere eit supplement til andre uteopphaldsareal oppover i etasjane.

Tilkomst

Bygningen i planområdet vil ha køyretilkomst frå Smithsgate. Det er lagt opp til to tilkomstar med direkte innkøyring til parkeringskjellar. Hovudtilkomst for gåande vil vere frå Storgata. I innspel til oppstart av planarbeidet er det peika på at Smithsgate er smal og at det ikkje er kapasitet til meir trafikk i gata. Smithsgate er ei typisk gate som har blanda funksjon og skal betjene fleire trafikantgrupper. Funksjonen er først og fremst tilkomst for personar og framkommelegheit til bustader i området. Gata har ikkje fortau og løysinga for gåande og syklende er blanding med anna trafikk. Slike gater skal i følge Vegvesenet si handbok N100 ha breidde på 3,5 – 4,5 m. Smithsgate er regulert med 5 meters breidde som inkluderer køyrebane og skulder og tilfredstillar slik sett krav til øvrige bustadgater i Vegvesenet si handbok.

Parkering

Det er sett krav i føresegnene om at kvar bueining skal ha minimum 1 parkeringsplass, kontor skal ha 1 parkeringsplass pr. 50 m² BRA og 1 parkeringsplass pr. 100 m² BTA for industri/handverk/lager. Det er ikkje sett krav om parkering for forflytningshemma, elbilparkering, ladepunkt for bil og sykkel. Det bør takast inn føresegn om dette før eventuell utlegging til offentlig ettersyn. Føresegnene må vere i samsvar med krav i forslag til kommunedelplan for tidlegare Volda kommune.

Teknisk infrastruktur

Det er lagt ved VAO-rammeplan. Det er lagt opp til tilkopling til eksisterande kommunalt nett og mest sannsynleg vil det ikkje vere behov for omlegging av vassleidning slik som kommunen meldte frå om ved oppstartsmøtet.

Overvassberekning viser at det ikkje vert særleg auka avrenning og kommunen kan akseptere dagens løysing med fordeling av overflatevatn til nett i Smithsgate og Storgata. Ved søknad om byggjeløyve skal dette ytterlegare detaljerast og konkretiserast i ein VA-plan som syner tilknytning til vatn og avlaup, samt korleis overvatnet skal drygast før innslepp på offentleg nett. Dette og eventuelle andre behov for oppgradering av rør og armatur skal avklarast i prosjekteringsfasen. Medrekna om sprinklaranlegg i bygget utløyser behov for ny vassforsyning.

Vurdering og konklusjon:

Saka gjeld handsaming av privat planforslag for utsending på høyring og utlegging til offentleg ettersyn. Formannskapet har med grunnlag i innlevert planinitiativ gjort vedtak om at planarbeidet kan startast opp. I planinitiativet var det lagt opp til utbygging i 5 etasjar i tillegg til underetasje. Det var lagt fram gateopprikk og lengdesnitt som viste volum som i stor grad samsvarer med planforslaget. Administrasjonen gjorde i saksutgreiinga klart at ein ikkje kunne ta stilling til endeleg byggehøgda og utbyggingsvolum før komplett planforslag og sette krav til at planmaterialet måtte inkludere gode illustrasjonar, gateopprikk, terrengprofilar, sol-/skuggeanalyse m.v. Fylkeskommunen kjem med tilbakemelding, i si fråsegn til planoppstart, om at bygningane framstår som omfangsrike og med store volum og meiner bygningen vil ha høgder og utforming som kommuniserer dårleg med bygningsmassen rundt.

Naboane er uroa over byggehøgda som dei meiner vil skygge inne heile den gamle trehusbebyggelsen og meiner den nye bygningen saman med Holtegården vil øydelegge bumiljøet, særpreget og livskvaliteten for dei som er busett her.

Ein skal no mellom anna ta stilling til om planforslaget er i samsvar med dei føringane som vart gitt i oppstartsmøtet og i formannskapet sitt vedtak om oppstart. I tillegg må ein vurdere korleis innspel og fråsegner, som kom inn etter varslings av oppstart av planarbeidet, er ivareteke. Formannskapet skal ta stilling til om dei kan akseptere planforslaget slik det no utforma eller om planforslaget bør sendast tilbake til forslagsstillar for endringar. Mindre tilføyingar og endringar kan ein ev. ta med i vedtak om høyring og utlegging til offentleg ettersyn. Ved krav om ev. større endringar som vil kunne medføre endringar på bygningsmassen bør ein sende planforslaget tilbake til forslagsstillar, slik at ein får avklara verknader av endringane.

Det er utarbeidd og lagt ved dei illustrasjonane og det planmaterialet administrasjonen har bedt om, slik at ein no har eit godt grunnlag for å vurdere konsekvensar av den utbygginga som planframlegget legg opp til. Bygningsutforming i form av hovudvolum og byggehøgda er om lag som i planinitiativet. Det er i det vesentlege gjort endring på fasadeuttrykk, plassering av balkongar og inntrekking av 6. etasje.

Slik planforslaget er utforma legg det til rette for ei utbygging som akkurat tilfredsstillar krav til dagslys for naboar, sol på leikeplass og uteoppshaldsareal. Det vil vere behov for støytiltak, som kan akseptast, og byggehøgda kan akseptast ut frå at det er tillete vesentleg utbygging i same området og ut frå at ein har målsetting om fortetting i indre sentrumssone. Planforslaget gir dei maksimale rammene for utbygging innanfor planområdet, dette er likevel ikkje til hinder for

vidare tilpassingar som vil kunne betre bummiljøet i planområdet og gi betre tilpassing til det kulturhistoriske bygningsmiljøet langs Smithsgate og Hauane.

Likestillingsmessige sider ved saka: Ikkje vurdert.

Konsekvensar for folkehelsa: Er vurdert i planforslaget.

Miljøkonsekvensar: Er vurdert i planforslaget.

Økonomiske konsekvensar: Ingen kjende økonomiske konsekvensar for kommunen.

Beredskapsmessige konsekvensar: Er vurdert i planforslaget.

Konsekvensar for barn og unge: Er vurdert i planforslaget.

Ut frå gjennomgangen over kan kommunedirektøren tilrå at planforslaget vert sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn. Det er ein føresetnad at føresegnene vert endra når det gjeld støy og parkering. Med omsyn til soltilhøva på felles uteopphaldsareal bør ein endre føresegn 2.1.b a) til at det settast krav om glassrekkverk mot fundament på 1 meters høgde for bueiningane i dei tre øvste etasjane uavhengig av tilgang til utandørs fellesareal/takterrasse. Det må takast inn i føresegn at KMD sine retningslinjer for støy T-1442 skal leggjast til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. §20-1. Det må takast inn føresegn med krav til parkeringsplassar for personar med nedsett funksjonsevne, elbilparkering og ladepunkt for bil og sykkel, i samsvar med krav i 2. høyringsforslag til kommunedelplan for tidlegare Volda kommune.

Rune Sjurgard
kommunedirektør