

FORSLAGSSTILLAR:
NORHUS ØRSTA AS

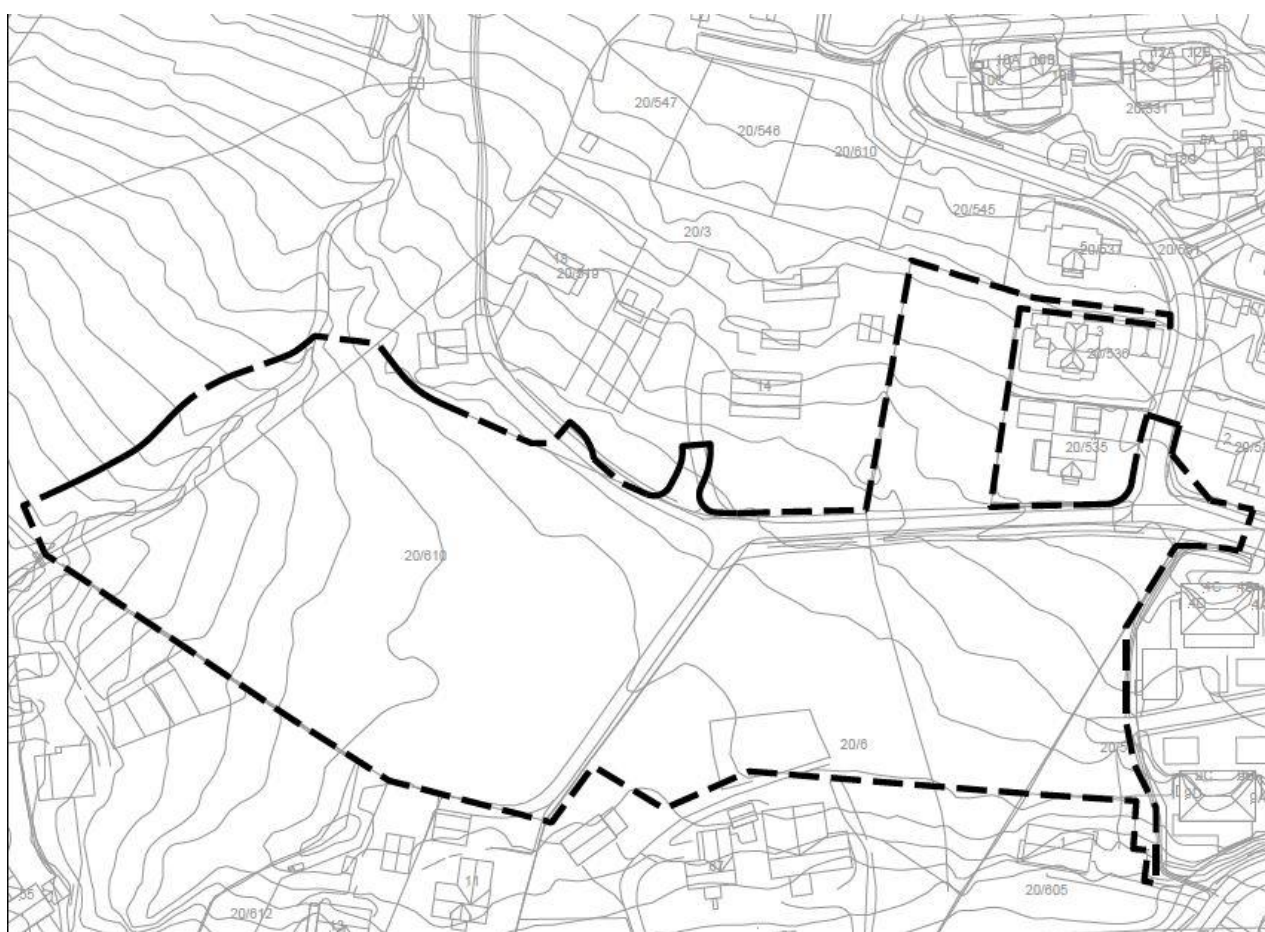
PLANINITIATIV:
FRAMLEGG TIL DETALJREGULERING FOR:

«Heltne marka» - Volda kommune

PlanID: 1577-2021001

Dato: 18.12.2020

Rev. 02.12.2021



mulvik

www.mulvik.no

Innhold

1	INNLEIING	1
1.1	Forslagsstillar	2
1.2	Eigarforhold	2
1.3	Plankonsulent	2
1.4	Tidlegare møte/korrespondanse i saka	2
2	PLANINITIATIV	2
2.1	Målet med planen	2
2.2	Planområdet si avgrensing og om planarbeidet får verknader utanfor planområdet	2
2.3	Planlagd busetnad, anlegg og andre tiltak	3
2.4	Utbyggingsvolum og byggjehøgder	4
2.5	Funksjonell og miljømessig kvalitet	4
2.6	Tiltaket sin verknad på og tilpassing til landskap og omgjevnader (stadanalyse)	4
2.7	Tilhøve til kommuneplan, eventuelt gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer, og ev. pågåande planarbeid.	4
2.8	Vesentlege interesser som vert råka av planarbeidet.	4
2.9	Korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast m.a ved å førebyggje risiko og sårbarheit.	5
2.10	Rørte offentlege instansar og andre interesserte som skal varslast om oppstart.	5
2.11	Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre.	5
2.12	Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing og korleis ivareta ev. krav.	5
2.13	Oppsummering/konklusjon	5

Vedlegg:

1. Framlegg til plangrense.
2. Foto av eksisterande busetnad/omgjevnader.

1 INNLEIING

Norhus Ørsta har som eigar av gbnr. 20/610 i Volda kommune engasjert Per Mulvik AS for utarbeiding av detaljreguleringsplan. Formålet med planen er å legge til rette for etablering av bustadar innanfor område «B35» i gjeldande kommunedelplan for tidlegare Volda kommune (planID: 2016005).

I samsvar med §12-8 i «Plan- og bygningslova», samt §1 i «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven» vart det utarbeidd framlegg til planinitiativ som grunnlag for oppstartsmøtet som vart halde 04.02.2021. Dette planinitiativet er ein revisjon etter oppstartsmøtet då ein har funne det tenleg å inkludere areal frå gbnr. 20/6 og 20/591 for ei meir heilskapleg utvikling av området.

1.1 Forslagsstillar

- Norhus Ørsta AS, Indrehovdevegen 64, 6160 Hovdebygda.

1.2 Eigarforhold

- Gbnr. 20/610 og 20/591: Norhus Ørsta AS, Indrehovdevegen 64, 6160 Hovdebygda.
- Gbnr. 20/6: Roy Inge Heltne, Vikebygdvegen 67, 6104 Volda.
- Gbnr. 20/551 og 20/553: Volda kommune. Stormyra 2. 6100 Volda.
- Gbnr. 20/3: Kjetil Gjerde og Sindre Gjerde. Svalevegen 7, 6153 Ørsta.
- Gbnr 20/4: Per Arne Heltne.

1.3 Plankonsulent

- Per Mulvik AS, Holmen 7, 6100 Volda v/ Andreas Standal Eikrem – andreas@mulvik.no
Tlf.: 909 47 557
Jan Magnus Ose – jan@mulvik.no
Tlf.: 700 74 994

1.4 Tidlegare møte/korrespondanse i saka

- 30.10.2020: Digitalt møte mellom tiltakshavar, plankonsulent og Volda kommune der ein drøfta dei overordna rammene for planarbeid. Vatn, avlaup og overvatn, tilkomst og veg samt utbyggingsvolum var blant tema som vart drøfta.
- 04.02.2121: Oppstartsmøte med kommunen.
- 11.06.2021: Drøftingsmøte med kommunen angående utviding av planområdet for også å innlemme delar av gbnr. 20/6, samt leikearealet f_FL i reguleringsplanen «Heltnevollen».
- Vedtak frå prinsippavklaring m.o.t planformål i f.skapet 19.10.2021 og i kommunestyre 28.10.2021.

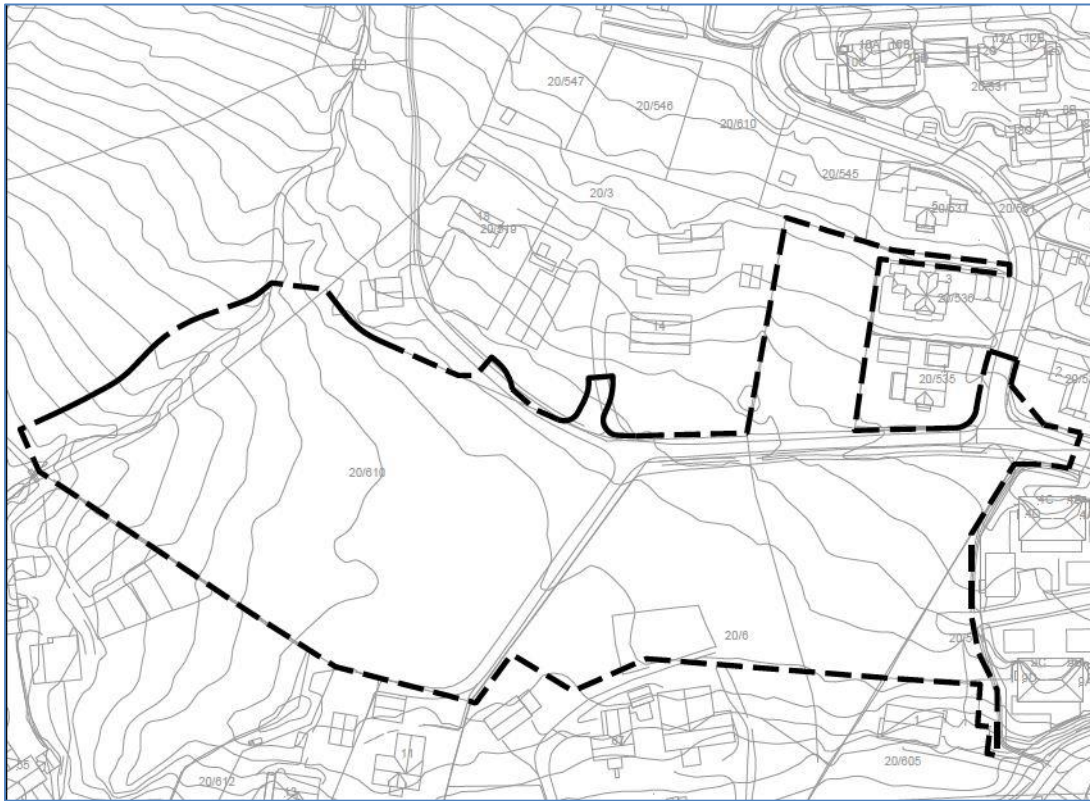
2 PLANINITIATIV

2.1 Målet med planen

- Legge til rette for etablering av eine- og 2-mannsbustadar i samsvar med politisk prinsippavklaring.
- Sikre tilgang til friområde langs Heltneelva.

2.2 Planområdet si avgrensing og om planarbeidet får verknader utanfor planområdet

- Framlegg til plangrense følgjer i stor grad desse teiggrensene:
 - Mot nord: 20/3, 20/535, 20/536, 20/537 og 20/545.
 - Mot aust: 20/598.
 - Mot sør: 20/6, 20/605, 20/507, 20/521, 20/612 og 20/1.
 - Mot vest: 20/4.
- Mot sør ligg plangrensa ned mot tunet til gbnr. 20/6 og vidare mot 20/605 austover. Mot vest er plangrensa lagt om lag i senter av nytt elveløp i Heltneelva.
- Kapasiteten i eksisterande VA-nett vil bli vurdert i samråd med kommunen. Kommunen har i møtet 11.06.2021 gjort greie for at ein må hente vatn frå hovudstamme i Vikebygdvegen for å forsyne planområdet. Vidare ønskjer ein å nytte seg av/oppruste eksisterande avlaupsleidning.
- Det vert auka trafikk i Bakkelidvegen og Rasmusvegen.



Figur 2.2: Framlegg til plangrense

2.3 Planlagd busetnad, anlegg og andre tiltak

- Busetnad:
 - I samsvar med politiske vedtak vert bustadfeltet regulert til frittliggande småhus med minst 60% einebustadar.
 - For å etterkomme etterspørselen etter småhus ønskjer ein å legge til rette for 30%BYA.
 - Ny busetnad vert etablert innanfor gbnr. 20/6 og 20/610 – herunder også teigen mellom gbnr.20/3 og 20/535 samt 20/536.
- Renovasjon:
 - Saman med VØR vil ein vurdere kva renovasjonsløyising som er mest tenleg. I utgangspunktet ser ein føre seg eit felles returpunkt sentralt i feltet.
- Køyreveggar:
 - Planområdet har tilkomst frå Rasmusvegen som frå krysset mot Vidjevegen og vestover har behov for opprusting. Her er vegen smal og med grusdekke. I samsvar med referat frå oppstartsvarelet vidarefører ein normalprofilen som er regulert frå Vidjevegen og nedover mot Bakkeldvegen.
- Leikeplass:
 - Det vert avsett nye leikeplassar i samsvar med Statsforvaltaren sine leikeplassråd for plansaker.
 - Leikeplass Fe4 i reguleringsplanen for Rasmusgarden (PlanID 199003) og f_FL i reguleringsplanen for Heltnevollen (PlanID 2010016) vert innlemma i planområdet. Desse er i liten grad opparbeidde og vert gjennom planframlegget revitaliserte til gunst for eksisterande og framtidige bebuarar. Fe4 vert opparbeidd som nærleikeplass medan f_FL vert utvida vestover og opparbeidd som både nær- og kvartalsleikeplass. Andelen kvartalsleikeplass vert felles for heile bustadområdet.
- Vatn og avlaup:

- Volda kommune har opplyst at tilknytning for drikkevatt må skje frå hovudstamme i Vikebygdvegen. I samband med dette varslar ein med dette at forhandlingar om utbyggingsavtale vil kunne starte opp.
- Rett sør for planområdet ligg der ei 125 spillvassleidning ein ønskjer å nytte til avlaup. Ein vil undervegs i planprosessen vurdere om denne må oppgraderast.
- Gjennom planområdet ligg det i dag ei 250 overvassleidning. Denne må leggest om under byggjeprosessen. Ein vil gjennom planprosessen og i samråd med Volda kommune vurdere om ein kan sleppe overvatn direkte ut i Heltneelva, eller om overvatnet må drygast før innslepp i vassdraget.

2.4 Utbyggingsvolum og byggehøgder

- Etter signal frå administrasjonen i digitalt drøftingsmøte vil ein legge vekt på moderat fortetting i planområdet då dette ligg i randsona mellom ytre og midtre sentrumskerne – jf. dokumentet «Sentrumsstruktur, sentrumsavgrønsing og funksjonsfordeling i Volda» (Arealdel 2018-2030).
- Utbyggar ynskjer primært tilrettelegging for småhus og firemannsbustadar i samsvar med ny KDP, men har omarbeidd konseptet i samsvar med den politiske prinsippavklaringa som vart gjort etter at KDP var godkjent. Endeleg tal på einingar er ikkje avgjort i ei så tidleg fase, men ein legg opp til ei 40/60-fordeling mellom 2-mannsbustadar og einebustadar.
- Maksimal mønehøgde vert sett til 9,0m og maksimal gesimshøgde 8,0m.

2.5 Funksjonell og miljømessig kvalitet

- Bygningane skal både vere funksjonelle og estetisk tiltalende gjennom bruk av gode materialar og gjennomtenkte tekniske løysingar.

2.6 Tiltaket sin verknad på og tilpassing til landskap og omgjevnader (stadanalyse)

- Eksisterande busetnad (jf. vedlegg 2) rundt planområdet er frå ulike epokar med både nyare og eldre einebustadar i Rasmusvegen og til dels Vidjevegen, samt fleirmannsbustadar i Vidjevegen og på Heltnevollen. Direkte rundt planområdet finn ein tre gardstun og eit par frittliggande einebustadar som alle, sett vekk frå eit gardstun, har tilkomst frå Rasmusvegen.

2.7 Tilhøve til kommuneplan, eventuelt gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer, og ev. pågåande planarbeid.

- I ny KDP for tidlegare Volda kommune inngår planområdet i B35 avsett til eksisterande bustadformål med krav om maksimalt 30%BYA.
- Ein er ikkje kjend med at der er pågåande reguleringsarbeid i eller ved planområdet.
- Planområdet er ikkje detaljregulert men grensar til/grip dels inn i reguleringsplanane «Heltnevollen», planID:2010016 og «Rasmusgarden», planID: 1999003.
- For å sikre fortau frå Rasmusvegen og fram til planområdet, vil reguleringa dels gripe inn i reguleringsplanen «Heltnevollen», planID: 2010016 sin nordre del. Det er delar av turdraget (a_T1) i denne planen som vert erstatta med fortau i ny plan. Der vil framleis vere mogleg å nytte turdraget som i dag. Etter utviding av planområdet regulerar ein også heile f_FL i reguleringsplanen «Heltnevollen».

2.8 Vesentlege interesser som vert råka av planarbeidet.

- Utbygginga vil tilføre noko meir trafikk i Bakkeliidvegen og Rasmusvegen – ca ÅDT=91 ved eit estimat på 26 bueiningar.
- Mogleg, men antatt marginalt utsiktstap for kringliggande busetnad.
- Hurtigare avrenning frå planområdet som følgje av meir tette flater enn i dag. Infiltrasjon og drying vert vurdert igjennom VAO-rammeplan og i samråd med Volda kommune.
- Leikeplassar som er regulert i tilstøytande planar vert no opparbeidde og tilgjengelege for fleire. Det vert også etablert ein kvartalsleikeplass på 1500m² til glede for både det nye og eksisterande bustadområde.
- Nye vegar gjev enklare og betre tilgang til friområdet langs Heltneelva.

2.9 Korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast m.a ved å førebyggje risiko og sårbarheit.

- Som del av planarbeidet blir det gjennomført ein ROS-analyse basert på statsforvaltaren si sjekklister.
- Delar av området er omfatta av rapporten «Statleg skredfarekartlegging for Volda kommune». Aktuelle soner vert innarbeidd i plankartet og tilknytt føresegner.

2.10 Rørte offentlege instansar og andre interesserte som skal varslast om oppstart.

- Etter at plangrensa er definert i samråd med kommunen, leverer kommunen ih. vanleg praksis ut liste over naboar, gjenbuarar og offentlege/private instansar som skal varslast.
- I tillegg til varslingsbrev, vert arbeidet annonsert i avisa Møre.
- Merknadsfrist settast til minimum 4 veker.

2.11 Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre.

- Formell saksgang etter reglane i plan- og bygningslova sikrar at kravet om medverknad vert ivareteke gjennom lovfesta høyringar og offentlig ettersyn. Utover dette legg ein ikkje opp til særskilte tiltak for medverknad utover behovsretta dialog med kommunen i høve veg- og VA-infrastruktur m.m.

2.12 Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing og korleis ivareta ev. krav.

- Tiltaket er vurdert opp mot §10 i forskrifta om konsekvensutgreiing. Sidan tiltaket er i samsvar med overordna plan/politisk prinsippavklaring og utan negative verknadar for miljø og samfunn er det vår vurdering at tiltaket ikkje krev konsekvensutgreiing.

2.13 Oppsummering/konklusjon

Tiltaket er i samsvar med politiske føringar, og vurderast elles som lite konfliktfylt. Ein ser difor fram til ein konstruktiv prosess fram mot eit planvedtak som opnar for at fleire kan realisere draumen om leiligheit eller einestad i Volda.