

Vedlegg

Oversending av revidert planinitiativ - Heltnemarka - gnr 20 bnr 610 m.fl

4092_Plangrense-A3-L

Fotomontasje

Referat frå oppstartsmøtet - Detaljregulering for Heltnemarka - gnr 20 bnr 610 m.fl



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
148/21	Formannskapet	21.09.2021

Oppstart planarbeid - Detaljregulering for Heltnemarka - gnr 20 bnr 610 m.fl

Samandrag:

Saka gjeld oppstart av arbeid med detaljregulering for Heltnemarka på gbnr. 20/610 og 20/6 m.fl. Hovudformålet er å legge til rette for etablering av einebustadar, 2 og 4-mannsbustadar. Sikre tilgang til friområde langs Heltneelva og sikre gangsti/ fortausforbindelse frå friområdet, via planområdet til eksisterande gangveg i Rasmusvegen.

Området er i lagt ut til bustadformål i kommunedelplan for tidlegare Volda kommune(B35).

Planforslaget følgjer opp overordna plan og kommunedirektøren er positiv til oppstart av planarbeidet.

Formannskapet 21.09.2021:

Behandling:

TREKT - Endringsforslag, andre setning, foreslått av Sølvi Dimmen, Senterpartiet
60% av bustadane skal vere einebustadar.

Endringsforslag andre setning, foreslått av Sølvi Dimmen, Senterpartiet
Bustadane skal vere frittliggande småhus. 60% av bustadbygga skal vere einebustadar.

Planleggar Heidi Istad orienterte.

Røysting (9 røysteføre):

Første setning i tilrådinga frå kommunedirektøren vart samrøystes vedteken.

Det vart røysta alternativt mellom framlegget frå ordføraren og første setning i andre avsnitt i tilrådinga frå kommunedirektøren. Framlegget frå ordføraren vart samrøystes vedteken

Andre setning i andre avsnitt av tilrådinga frå kommunedirektøren vart samrøystes vedteken.

FSK- 148/21 Vedtak:

1. Formannskapet er positiv til oppstart av privat detaljregulering på gbr. 20/610 og 20/6 m.fl. på Heltne.
2. Bustadane skal vere frittliggande småhus. 60% av bustadbygga skal vere einebustadar.
3. . Krav til reguleringsarbeid i føresegner og retningslinjener til kommunedelplan for tidlegare Volda kommune, godkjent 12.08.2021, skal følgjast opp i planarbeidet.

Kommunedirektøren si tilråding:

Formannskapet er positiv til oppstart av privat detaljregulering på gbr. 20/610 og 20/6 m.fl. på Heltne.

60 % av bustadane skal vere frittliggande småhus. Krav til reguleringsarbeid i føresegner og retningslinjener til kommunedelplan for tidlegare Volda kommune, godkjent 12.08.2021, skal følgjast opp i planarbeidet.

Vedlegg:

Oversending av revidert planinitiativ - Heltne marka - gnr 20 bnr 610 m.fl

4092_Plangrense-A3-L

Fotomontasje

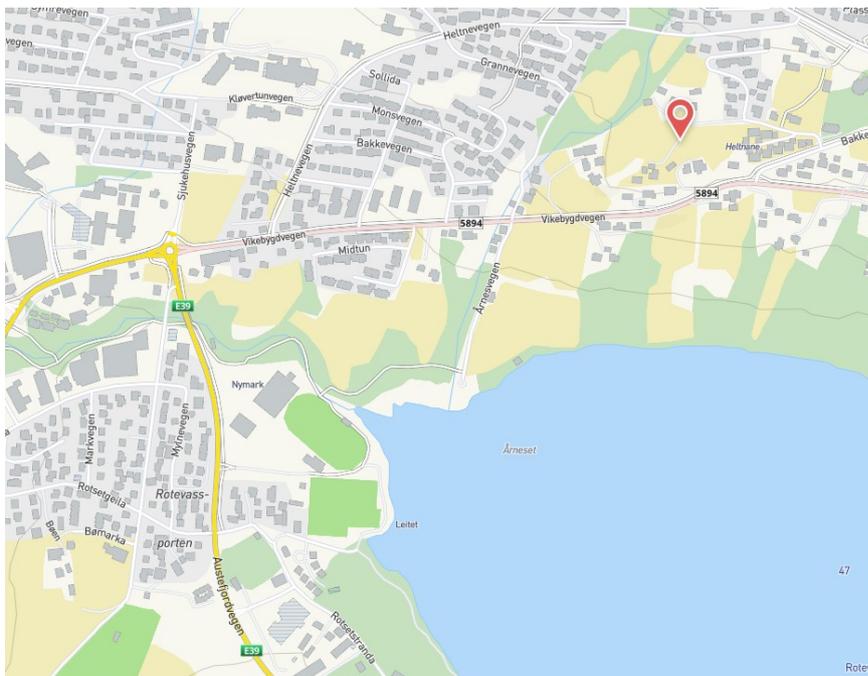
Referat frå oppstartsmøtet - Detaljregulering for Heltne marka - gnr 20 bnr 610 m.fl

Saksopplysningar:

Kommunen har motteke planinitiativ frå forslagsstillar Norhus AS, utarbeidd av plankonsulent Per Mulvik AS. Planinitiativet er registrert komplett pr. 30.06.2021. Planprosjektet er i hovudsak i samsvar med eksisterande overordna plan. Jf. plan- og bygningslova §12-3 har private rett til å fremme forslag til detaljregulering dersom forslaget følgjer opp hovudtrekk og rammer i kommuneplanen sin arealdel. Planspørsmålet skal leggjast fram for planmynde før planarbeidet vert igongsett, jf. pbl. § 12-8. Det er gjennomført oppstartsmøte med administrasjonen og formannskapet kan kome med råd om planlegginga gjennom vedtak i denne saka.

Lokalisering

Planinitiativet gjeld oppstart av arbeid med detaljregulering for gbr. 20/610 og 20/6 m.fl. på Heltne. Planområdet ligg aust for Heltneelva.

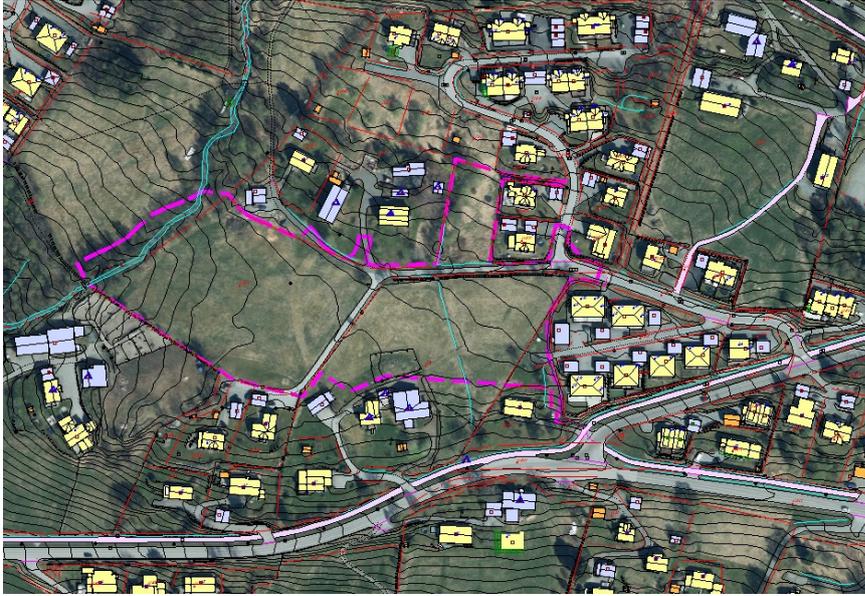


Mål for planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av einebustadar, 2 og 4-mannsbustadar fordelt på tre byggeområde. Sikre tilgang til friområde langs Heltneelva og sikre gangsti/ fortausforbindelse frå friområdet, via planområdet til eksisterande gangveg i Rasmusvegen.

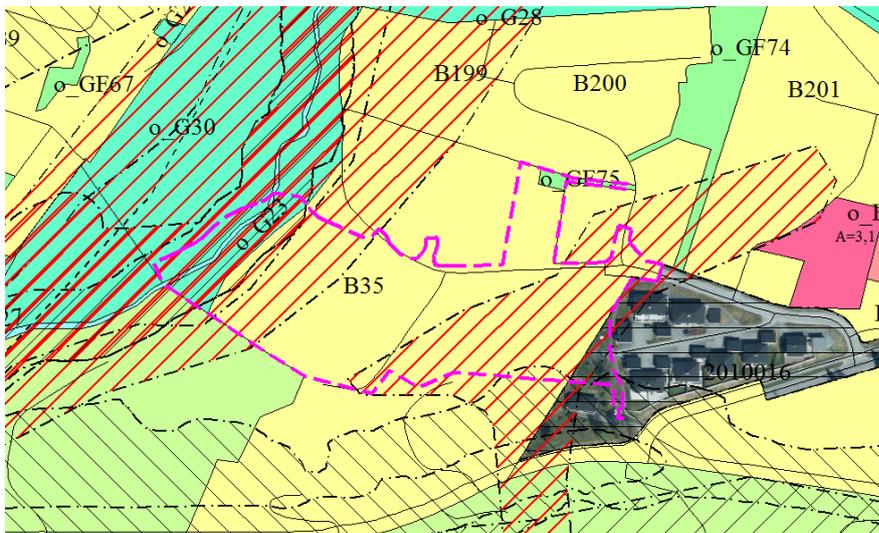
Planområde

Avgrensing av planområdet er vist under.

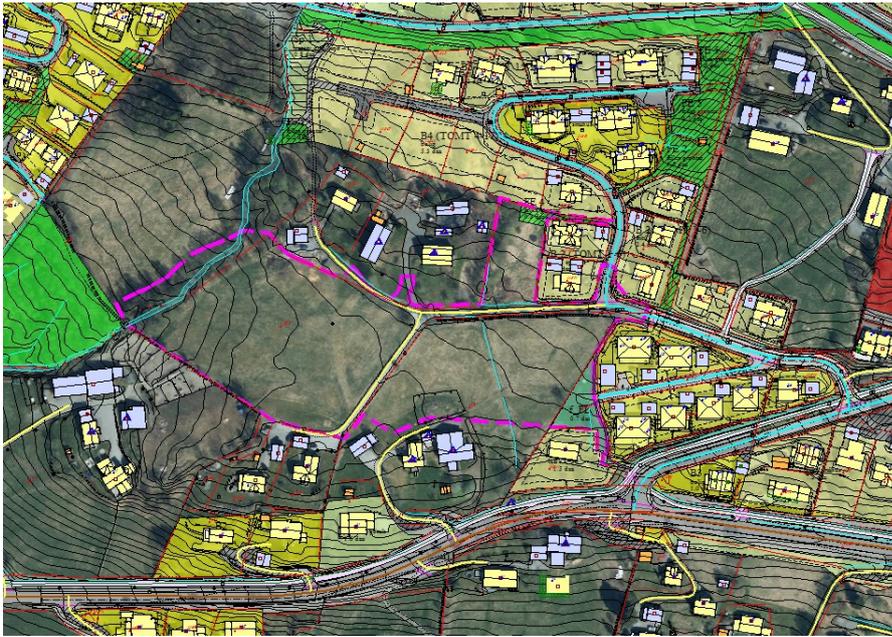


Planstatus

I kommunedelplan for tidlegare Volda kommune er arealet sett av til bustadformål (B35), blå/grønstruktur (o_G23) og friområde (o_GF75). Planområdet ligg i ytre sentrumssone der det er retningslinjer om at 60 % av nye bustader bør vere frittliggande småhus.



Planområdet grensar til og vil dels gripe inn i reguleringsplanane «Heltnevollen», planID:2010016 og «Rasmusgarden», planID: 1999003.



Planlagde tiltak

Det er ønskeleg å etablere ei blanding av einebustadar, to- og firemannsbustadar innan planområdet. Desse vil vere fordelt på to områder. Hovuddelen vil ligge på gbnr. 20/610 og 20/6, mens nokre einingar vil verte etablert mellom gbnr. 20/3 og 20/535 / 20/536. det er lagt opp til moderat fortetting i planområdet og det er ønskeleg å kunne føre opp småhus og firemannsbustadar innanfor planområdet. Endeleg tal på einingar er ikkje avgjort i ei så tidleg fase, og der kan kome endringar i utbyggingsvolum undervegs i planprosessen.

Tilkomst

Planområdet har tilkomst frå Rasmusvegen. Ein ser føre seg utviding med fortau og areal avsett til annan veggrunn i tråd med gjeldande vegnormalar.

Barn og unge

Det vert avsett eige område for nærleikeplass i samsvar med Statsforvaltaren i Møre og Romsdal sine leikeplassråd. Ein har vidare ved utviding av planområdet aust og sør innlemma leikeplassen i reguleringsplanen «Heltnevollen», planID: 2010016. Ein vil regulere denne leikeplassen i tillegg til å sette av eit areal på gbnr. 20/6 for å få eit større leikeareal.

Vatn og avlaup

Det er tilgang til drikkevatt via hovudstamme i Vikebygdvegen. Det er lagt opp til å kople seg til spillvassleidning som ligg sør for planområdet. Behov for oppgradering vert vurdert i planprosessen. Ei overvassleidning som går gjennom planområdet vil måtte leggast om. Handtering av overvatn vert tatt stilling til i planprosessen.

Konsekvensutgreiing

Tiltaket er i samsvar med overordna plan og det er dermed ikkje krav om konsekvensutgreiing.

Oppstartsmøte

Det er gjennomført oppstartsmøte der det er gitt nokre planfagelege råd om

utarbeiding av planforslaget. Referat er lagt ved. Seinare vart det også halde eit avklaringsmøte som følgje av ønske om utviding av planområdet.

Vurdering og konklusjon:

Planarbeidet har som målsetting å legge til rette for etablering av einebustadar, 2 og 4-mannsbustadar innanfor område B35 i kommunedelplanen for tidlegare Volda kommune. Planarbeidet vil såleis vere i samsvar med overordna plan. Jf. plan- og bygningslova §12-3 har private rett til å fremme forslag til detaljregulering dersom forslaget følgjer opp hovudtrekk og rammer i kommuneplanen sin arealdel.

Det er frå administrasjonen si side opplyst i oppstartsmøtet at 60 % av bustadane skal vere frittliggande småhus. I planinitiativet er det ikkje informasjon om andel frittliggande småhus. Både einebustader og tomannsbustader er definert som frittliggande småhus i rettleiinga H-2300/2014 Grad av utnytting utgitt av Kommunal og moderniseringsdepartementet. I oppstartsmøtet vart det gitt råd om å redusere andelen konsentrerte småhus. I oppdatert planinitiativ kjem det ikkje fram at det er det er ønskeleg med større del 4-mannsbustader enn det kommunedelplanen opnar for.

Kommunedelplanen for tidlegare Volda kommune vart godkjent etter oppstartsmøtet. I føresegnene til denne er det sett ei rekkje krav til utarbeiding av reguleringsplanar. Det er ein føresetnad at planarbeidet følgjer opp desse føresegnene.

Likestillingsmessige sider ved saka: Vil vere tema i planarbeidet.

Konsekvensar for folkehelsa: Vil vere tema i planarbeidet.

Miljøkonsekvensar: Vil vere tema i planarbeidet.

Økonomiske konsekvensar: Det kan bli aktuelt med omlegging av kommunalt VA-anlegg i og utanfor planområdet som kan ha økonomiske konsekvensar for kommunen. Kostnadsdeling vil vere tema i utbyggingsavtalen.

Beredskapsmessige konsekvensar: Vil vere tema i planarbeidet.

Konsekvensar for barn og unge: Vil vere tema i planarbeidet.

Etter ei samla vurdering er kommunedirektøren positiv til oppstart av planarbeidet. Det er eit vilkår at 60 % av bustadane skal vere frittliggande småhus. I tillegg må krav til reguleringsplanar i føresegner og retningslinjener til kommunedelplan for tidlegare Volda kommune følgjast opp i planarbeidet.

Rune Sjugard
kommunedirektør

