

FØRSLAGSSTILLAR:
STORGATA 7 AS

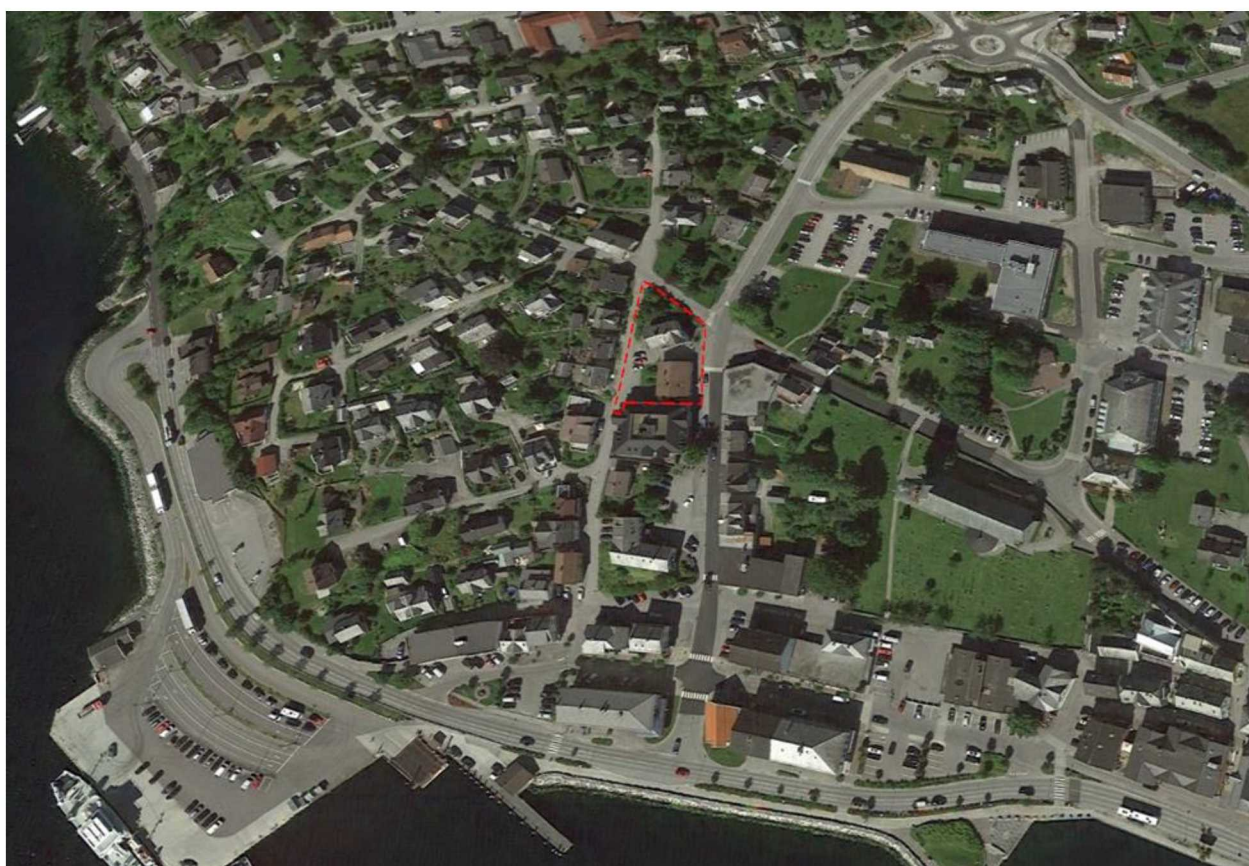
PLANOMTALE:

FRAMLEGG TIL DETALJREGULERING FOR:

Storgata 7/9 – Volda kommune

PlanID: 1577-2018003

Dato: 29.04.2021



Innhold

1	SAMANDRAG.....	4
2	BAKGRUNN	4
2.1	Målet med planen	4
2.2	Forslagsstillar, plankonsulent, eigarforhold.....	4
2.3	Tidlegare korrespondanse og vedtak i saka	4
2.4	Utbyggingsavtalar.....	4
2.5	Krav om konsekvensutgreiing	4
3	PLANPROSESSEN.....	5
3.1	Medverknad, varsel om oppstart ev. planprogram.....	5
4	PLANSTATUS OG RAMMER	6
4.1	Overordna planar.....	6
4.2	Gjeldande reguleringsplan	7
4.3	Tilgrensande planar	7
4.4	Temaplanar	8
4.5	Statlege planretningslinjer/rammer/føringar	8
5	SKILDRING AV PLANOMRÅDET – EKSISTERANDE TILHØVE	9
5.1	Lokalisering	9
5.2	Dagens arealbruk og tilstøytane arealbruk	10
5.3	Staden sin karakter.....	11
5.4	Landskap	11
5.5	Kulturminne og kulturmiljø	12
5.6	Naturverdiar	12
5.7	Rekreasjonsverdi/-bruk, uteområde	12
5.8	Landbruk.....	12
5.9	Trafikkforhold.....	12
5.10	Barn sine interesser.....	13
5.11	Sosial infrastruktur.....	13
5.12	Universelt tilgjenge	15
5.13	Teknisk infrastruktur	15
5.14	Grunnforhold.....	15
5.15	Støyforhold	16
5.16	Luffforureining.....	16
5.17	Risiko og sårbarheit (eksisterande situasjon)	16
6	SKILDRING AV PLANFRAMLEGGET	17
6.1	Planlagt arealbruk/reguleringsformål.....	17
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.....	17
6.3	Bebyggelsen si plassering og utforming.....	20

6.4	Bumiljø/bukvalitet	24
6.5	Parkering	25
6.6	Tilknytning til infrastruktur	28
6.7	Trafikklysing	28
6.8	Planlagde offentlege anlegg	29
6.9	Miljøoppfølging	29
6.10	Universell utforming	29
6.11	Uteopphaldsareal	30
6.12	Landbruksfaglege vurderingar	31
6.13	Kulturminne	31
6.14	Plan for vatn og avlaup samt tilknytning til offentleg nett	31
6.15	Avbøtande tiltak/løysingar ROS	31
6.16	Rekkefølgjekrav	32
7	VERKNADER AV PLANFRAMLEGGET	32
7.1	Overordna planar	32
7.2	Landskap, omgjevnader og naboar	32
7.3	Staden sin karakter	34
7.4	Estetikk	34
7.5	Kulturminne og –miljø, ev. verneverdi	34
7.6	Tilhøvet til naturmangfaldslova	34
7.7	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk/uteområde	34
7.8	Trafikkforhold	34
7.9	Barn sine interesser	35
7.10	Sosial infrastruktur	35
7.11	Universell tilgjengelegheit	35
7.12	Energibehov – energibruk	35
7.13	ROS	35
7.14	Teknisk infrastruktur	36
7.15	Økonomiske konsekvensar for kommunen	36
7.16	Konsekvensar for næringsinteresser	36
7.17	Interessemotsetningar/konflikttema	36
7.18	Avveging av verknader	36
8	KONSEKVENSENTGREIING	37
9	INNKOMNE INNSPEL TIL VARSEL OM OPPSTART	37
9.1	Innspel (samandrag med kommentar)	37
9.1.1	Fylkesmannen i Møre og Romsdal (07.08.2019)	37
9.1.2	Møre og Romsdal Fylkeskommune (17.06.2019)	37
9.1.3	Noregs vassdrags- og energidirektorat NVE (02.02.2019)	37

9.1.4	Statens vegvesen SVV (02.07.2019)	38
9.1.5	Oppsitjarar langs Smithsgate og Hauane (22.07.2019)	38
10	AVSLUTTANDE KOMMENTAR	39

Vedlegg:

1. 2818_01 Plankart vertikalnivå 2
2. 2818_02 Plankart vertikalnivå 3
3. 2818_Reguleringsføresegner
4. 2818_Referat frå oppstartsmøte
5. 2818_Politisk vedtak om planoppstart
6. 2818_Varslingsbrev
7. 2818_Varslingsannonse
8. 2818_Innspel/merknader til planoppstart
9. 2818_ROS-analyse
10. 2818_ROS- sjekklister
11. 2818_Geoteknisk datarapport – Era Geo
12. 2818_Støyrappport - Norconsult
13. 2818_Sol-/skuggeanalyse samla (illustrasjon)
14. 2818_Om arkitektoniske grep, illustrasjonar og snitt (Ikkje juridisk bindande)
15. 2818_Storgata 7 og 9 – Historie samtid og framtid av Tore Aarflot
16. 2818_Detaljregulering Storgata 7/9 – juridisk bindande illustrasjonar.
17. 2818_VAO-Rammeplan – Storgata med vedlegg samla_2020_11_20
18. 2818_Storgata 7 og 9_Dagslysberegningar
19. 2818_Snitt_Samla_A3

1 SAMANDRAG

Dette planframlegget er utarbeidd av Per Mulvik AS på oppdrag for Storgata 7 AS v/Tore Aarflot. Ved oppstart fekk planen tildelt namnet «Detaljregulering for Storgata 7-9 mfl.» og nasjonal arealplanID: 1519-2018003, men etter at Storgata 8 gjekk ut av prosjektet og Volda fekk nytt kommunenummer vart dette endra til «Detaljregulering for Storgata 7/9» med nasjonal arealplanID: 1577-2018003.

Forslagsstillar har engasjert Bucci Arkitektur og Design AS v/Georg Grimstad for utarbeiding av eit forprosjekt som er vedlagt planinitiativet (vedlegg nr. 06). Forprosjektet har lagt føringar for planarbeidet.

Planframlegget er elles i stor grad i samsvar med eksisterande reguleringsplan og overordna plan.

2 BAKGRUNN

2.1 Målet med planen

- Vidareutvikle eigedomane ved å sanere utdatert bygningsmasse på gbnr.19/17 (Storgata 9) og byggje på og til eksisterande bygning på GBNR. 19/170 (Storgata 7).
- Ønskjer å byggje i inntil fem etasjar over tilstøytande gateplan.
- Ønskjer å legge til rette for attraktive sentrumsleilegheiter nær viktige sentrumsfunksjonar.
- Har notert seg politiske signal om fortetting og bygging i høgda i sentrum, og vil utvikle sentrumsbustadar tilrettelagt for personar i ulike livsfasar og med ulik funksjonsevne. Syner til byplanleggar M. J. Fuller-Gee sitt foredrag i 2018 om betydninga av attraktive bustadar i «rullator- og tøffelavstand» til flest mogleg aktivitetar.
- Vil vidareføre og utvikle dagens bruk av bygningsmasse på gateplan til sentrumsformål og næring.

2.2 Forslagsstillar, plankonsulent, eigarforhold

Forslagsstillar: Storgata 7 AS, Storgata 7, 6100 Volda

Kontaktperson: Tore Aarflot – tlf.99522999 - tore.aarflot@gmail.com

Plankonsulent: Per Mulvik As, Holmen 7, 6100 Volda

Kontaktperson: Jan Magnus Ose – tlf.70074994 – jan@mulvik.no

Andreas S. Eikrem - tlf.70074997 – andreas@mulvik.no

Eigarforhold: Storgata 7 (gbnr. 19/170): Storgata 7 AS, Tore Aarflot, Tonje M.N.Aarflot

Storgata 9 (gbnr. 19/17): Storgata 7 AS, Tore Aarflot, Tonje M.N.Aarflot

2.3 Tidlegare korrespondanse og vedtak i saka

- 11.10.2016 og 19.10.2016: Korrespondanse mellom forslagsstillar og Møre og Romsdal fylke v/Torill Moltubakk ang. riving av Storgata 9 (sjå planinitiativ – vedl.nr.06)
- 24.04.2018: Førehandskonferanse om riving og utbygging (sjå planinitiativ – vedl.nr.06)
- 18.09.2018: Presentasjon av forprosjekt Storgata 7/9 for administrasjon i Volda kommune. Orientering ved arkitekt Georg Grimstad. (Referat ikkje utarbeidd.)
- 05.11.2018: Oppstartsmøte (vedl.nr.04)
- 09.01.2018: Oppfølgingsmøte (sjå planinitiativ – vedl.nr.06)
- 05.02.2019: Vedtak i Formannskapet om oppstart av planarbeid (vedl.nr.05)
- 17.06.2019: Varsel om oppstart av planarbeid utsendt (vedl. nr.06)
- 27.06.2019: Ope møte på samfunnshuset.

2.4 Utbyggingsavtalar

Det er pr. dato ikkje inngått utbyggingsavtale med kommunen i dette prosjektet, men dette vil bli vurdert ved eventuell oppgradering av kommunaltekniske anlegg.

2.5 Krav om konsekvensutgreiing

Tiltaket er i samsvar med Pbl kap.4 vurdert etter forskrifta om konsekvensutgreiing §8 og §10. Sidan tiltaket

i stor grad samsvarar med gjeldande reguleringsplan og overordna plan, og elles er utan vesentlege følgjer for miljø og samfunn, er det ikkje behov for konsekvensutgreiing – jfr. referat frå oppstartsmøte. Som omtalt der, er planområdet i gjeldande reguleringsplan avsett til forretning, kontor m.v der bustadar kan etablerast frå 2.etasje og oppover. I utkast til revidert kommuneplan legg kommunen også opp til fortetting og høg utnytting av sentrumsområda mellom anna til bustadformål. Det kan elles nemnast at tilgrensande bygning i sør (Storgata 5/ Holtegården) har bustadar i tredje og fjerde etasje, medan eigedomen sør for denne igjen er regulert til hotell. Storgata 7 vart bygt som bustad/kontor/næringsbygg og seinare omgjort til næring i samband med ei større ombygging på slutten av 80-talet.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Medverknad, varsel om oppstart ev. planprogram

Formell saksgang etter reglane i plan- og bygningslova, sikrar at kravet om medverknad vert ivareteke gjennom lovfesta høyringar og offentleg ettersyn. Utover dette vart det halde ope møte 27.juni 2019 der ein orienterte om og diskuterte prosjektet med dei frammøtte. Det er ikkje sett krav om planprogram.

Oppstartsmøte

Det vart halde oppstartsmøte med kommunen 05.11.2018 der ein drøfta dei ytre rammene for planarbeidet. 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 revidert planinitiativ lagt føre formannskapet 05.02.2019 som vedtok at planarbeidet kan starte – jf. vedlegg nr.05.

Varsel om oppstart

Varsel om oppstart vart annonsert ved annonse i avisa Møre og ved varslingsbrev datert 17.06.2019 med frist for innspel: 29.07.2019. Varslingsbrev og annonsetekst er vedlagt.

Innkomne innspel til varsel om oppstart

Innan varslingsfristen fekk vi inn fem (5) innspel som alle er vurdert, oppsummert og kommentert i planomtalen. Alle innspel er vedlagt.

Vidare saksgang

Etter handsaming av planframlegget i kommunen, og vedtak om utlegging til offentleg ettersyn, vert framlegget sendt til råka partar for uttale – normalt med ein frist på 6 veker etter utsending. Grunneigarar, rettshavarar, interesseorganisasjonar, faginstansar og myndigheiter på kommunalt, regionalt og statleg nivå vil få tilsendt planframlegget for uttale, og alle dokument vil vere tilgjengelege på annonserte stadar.

Etter høyringsfristen vert planframlegget ev. justert i samsvar med innkomne merknadar før endeleg kommunal handsaming og vedtak i kommunestyret. Nedanfor er ei enkel oversikt over planprosess og planlagd framdrift.

Planfase	Medverknad	Tid
Oppstartsmøte	konsulent/kommunen	05.11.2018
Varsel om oppstart av planarbeid, med annonse i avis, kunngjering på kommunen si nettside og varslingsbrev til rørte partar.	konsulent	Varslingsbrev: 17.06.2019 Kunngjeringsannonse: 17.06.2019 Merknadsfrist: 29.07.2019 (Ope møte: 27.06.2019)
Vurdering av innkomne merknadar	konsulent	August 2019 – Februar 2020
Utarbeiding av planforslag	konsulent	August 2019 – April 2021
Oversending av planframlegg til kommunen	konsulent	April 2021
Kommunal handsaming om utlegging til offentleg ettersyn/	kommunen	April-Juni 2021

høring (frist 12 veker).		
Offentleg ettersyn/høring (6 veker)	kommunen	Juni – Septembe 2021
Handsaming av merknader og ev. godkjenning av plan.	kommunen	September – Oktober 2021
Ev . endring av planforslag og nytt offentlig ettersyn.	kommunen/konsulent	
Godkjenning av planforslag (Kommunestyret)	kommunen	
Kunngjering av godkjent plan	kommunen	November 2021

4 PLANSTATUS OG RAMMER

4.1 Overordna planar

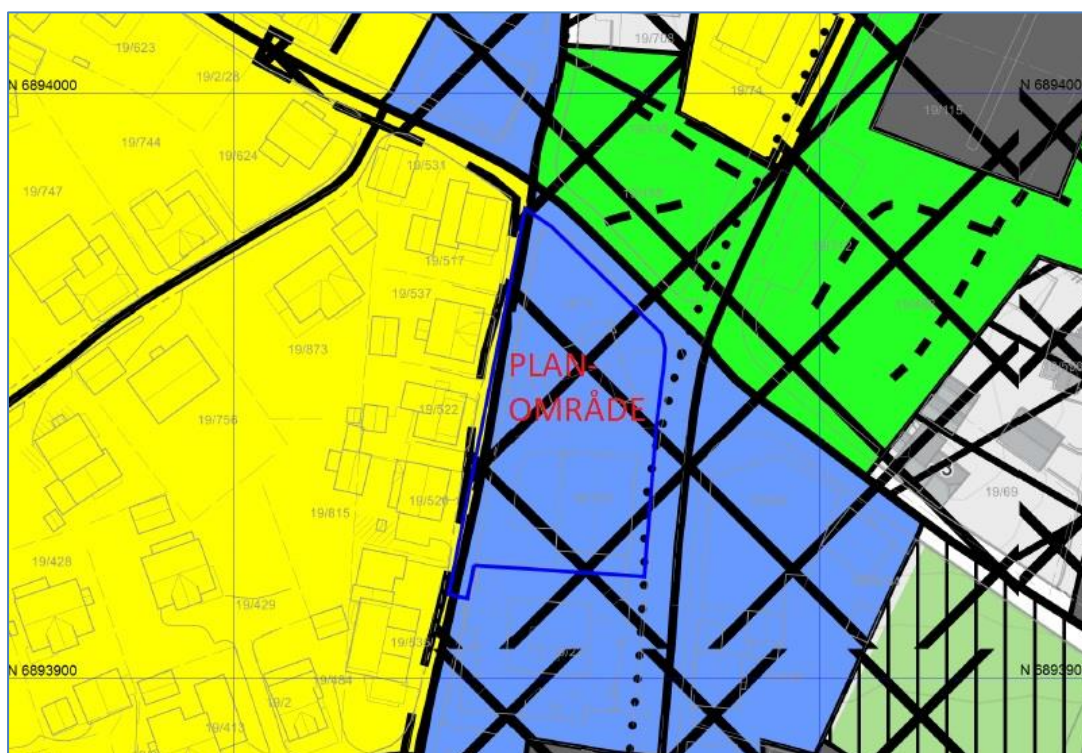
Nasjonalt nivå:

- Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordna areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og unge

Kommunalt nivå:

- PlanID: 2007010 «Kommunedelplan for Volda Sentrum»

Kommunedelplanen er under revisjon og i gjeldande kommunedelplan er området unnateke rettsverknad. Dette betyr igjen at det er reguleringsplanen for Volda sentrum («Ridderstrømplanen») som er gjeldande.



Figur 4.1.1 Utsnitt frå gjeldande kommunedelplan – med planavgrensing

4.2 Gjeldande reguleringsplan

Gjeldande reguleringsplan for området er planID: 1987007 - «Ridderstrømplanen» der området er regulert til forretning, kontor m.v der bustadar kan etablerast frå 2.etasje og oppover.



Figur 1 Utsnitt frå gjeldande reguleringsplan – «Ridderstrømplanen»

4.3 Tilgrensande planar

I følgje offentlege kartbasar er det ikkje igangsett reguleringsarbeid i eller ved planområdet – utover pågåande rullering av kommuneplanen sin arealdel.

4.4 Temaplanar

Kommuneplanen for Volda er under revisjon, og til arbeidet med ny arealdel er det utarbeidd fleire arbeids-, kartleggings- og utgreiingsdokument som til ei viss grad er innarbeidd i planframlegget. Dette gjeld mellom anna retningslinjer for leike- og aktivitetsområde, arbeidsdokument for kollektiv, sykkel og el-bil m.m.

Det er også utarbeidd eit grunnlagsdokument for «senterstruktur, sentrumsavgrønsing og funksjonsfordeling i Volda». Der syner figuren på side 10 (figur 4.4.1 nedanfor) at planområdet inngår i sona som kommunen definerer som areal med *utviklings- og fortettingspotensiale* der ein mellom anna bør prioritere større grad av leilegheiter.



Figur 4.4.1 Areal med utviklings- og fortettingspotensiale

Dokumentet «bustadbehovsanalyse og prinsipp for bustadfortetting i Volda sentrum» omtalar på side 14 korleis bustadar i indre sentrumskjeerne bør planleggast:

«Det må vere høg grad av arealutnytting i indre sentrumszone. Eksakt utnyttingsgrad må fastsettast i eigen reguleringsplan. Bortsett frå i bygningsmiljøområda er det ikkje ønskeleg med nye einebustader i dette området, og nye bueiningar skal hovudsakeleg vere leilegheiter i eigne leilegheitsbygg eller i fleirfunksjonsbygg med utadretta funksjonar på gateplan og med bustader oppover i etasjane.»

«..... Totalt bør ein ha eit mål om 200 nye bueiningar innanfor indre sentrumszone i planperioden. I nokre av desse områda kan det vere aktuelt å tillate høgare bygg, noko som kan vere med på å frigjere gode uteopphaldsareal, fjordgløtt og grøne soner.»

Desse føringane er lagt til grunn for forprosjektet og påfølgande planarbeid. På gateplan vert det regulert til næring og kontor supplert med parkeringskjellar og leilegheiter vidare oppover i etasjane.

4.5 Statlege planretningslinjer/rammer/føringar

Planarbeidet er basert på gjeldande plan- og bygningslov med forskrifter, rettleiingar samt andre aktuelle lover med forskrifter. I tillegg er SVV sine handbøker nytta ved utforming av vegar og avkøyrslar.

5 SKILDRING AV PLANOMRÅDET – EKSISTERANDE TILHØVE

5.1 Lokalisering

Lokalisering

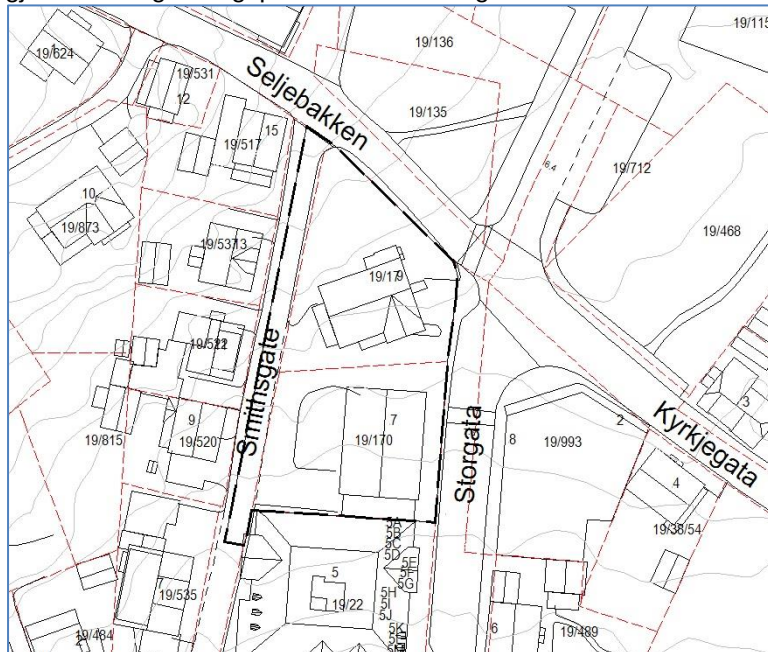
Planområdet ligg mellom Storgata, Smithsgate og Seljebakken i Volda si indre sentrumskerne, om lag 150m nord for E39. Frå grensa er det gangavstand til kollektivtilbod som buss, drosje og ferje, samt til viktige funksjonar som skular, kjøpesenter/butikkar, legesenter, rådhus, offentleg leikeplass, park, kyrkje m.m.



Figur 5.1.1 Lokalisering av planområdet.

Avgrensing og storleik på planområdet

Planområdet på 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 frisiktsoner i avkjørslene. Forøvrig ser det ut til at teiggrensar og formålsgrensar i gjeldande reguleringsplan i det vesentlege er samanfallande.



Figur 5.1.2 Plangrense.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøytane arealbruk

Dronefotoet nedanfor syner Storgata 7 og 9 – med omgjevnader:



Figur 5.2.1: Dronefoto av planområde og omgjevnader - sett mot vest/nordvest.

Storgata 7 (Mørebu):

Gul og grøn murbygning i to etasjar med raudt tak om lag midt på biletet. Dette bygget vart oppført i 1952 og har sidan vore i bruk som avishus og prenteverk for familien Aarflot. Bygningen huser i dag mediebedriftene Aarflot Media Holding AS og Aarflots Prenteverk AS med 9 fast tilsette i tillegg til noko innleigd arbeidskraft. Det er frå desse lokala at avisa Møre vert utgitt i lag med ymse andre trykksaker.

Langs fasaden mot Storgata er det opparbeidd fortau i god breidde – og langsgåande parkeringsplassar der forslagsstillar disponerer 3 stk.

I sør (til venstre i biletet) grensar eigedomen mot Storgata 5 også kalla «Holte-gården». Dette bygget vert nytta primært til kontor- og bustadføremål. Lensmannskontoret hadde i fleire år tilhald i dette bygget.

På vestsida (baksida) av Storgata 7 er det opparbeidd parkeringsplassar for tilsette og besøkjande - med tilkomst også til lager o.a frå Smithsgate. All køyring til/frå Storgata 7 og 9 går via Smithsgate.

Storgata 9 (Enggarden):

Kvitt bygg med svart tak mellom Storgata 7 og Seljebakken, oppført som bustadhus i dragestil i 1896, seinare endra/modernisert mellom anna med fasadeplater i stål. Frå 1937 til 1952 halt prenteverket og avisa Møre til i lokala, som i seinare tide har hatt kunstgalleri i første etasje og utleigebustadar i andre. Bygningen er sliten og på alle måtar utdatert og ueigna for vidare bruk både som bustad og kontor. Ornamet o.a frå byggeåret er fjerna, og fylkeskommunen opnar for at bygget kan rivast i samsvar med eigar sitt ønskje.

Bustadfeltet på Hauane:

Vest for planområdet (på baksida i biletet) finn vi eit eldre bustadmiljø som strekkjer seg frå Smithsgate og vidare vestover/oppover mot området som vert kalla «Hauane». Som figur 5.2.1 syner, består busetnaden

her i det vesentlege av eldre kvite og nokre gule einebustader. Bustadrekka nærast Smithsgate har smale striper med hage mot gata og det vesentlege av uteopphaldsareal på vestsida av husa - jfr. figur 5.2.2 nedanfor.

På nordsida av Seljebakken er det opparbeidd offentlig park, og på austsida vis à vis Storgata 7 finn vi «Remøygården» - eit tidlegare forretningsbygg som i nyare tid har fungert som kontorlokale. Dette bygget syner også i nedre høgre biletkant figur 5.2.1 og 5.2.2. nedanfor



Figur 5.2.2 Ortofoto av planområde og omgjevnader

5.3 Staden sin karakter

Struktur/estetikk/byform/ eksisterande busetnad

Syner til omtale og bileta ovanfor – samt vedlegg til planinitiativet (Vedl. nr.06) med diverse bilete av kringliggjande busetnad. Eksisterande busetnad i og ved planområdet er frå ulike epokar med eldre småhus langs Smithsgate og større bustad-, kontor- og forretningsbygg med innslag av eldre småhus langs Storgata. Storgata 5 (Holtegården) har mellom anna bustadar i 3. og 4. etasje. Det er altså stor variasjon i bygningsmassen innanfor og utanfor planområdet både m.o.t funksjon, form, alder og estetikk. Her er ei blanding av større og mindre bygg, einebustader og næringsbygg i «skjøn foreining». Dei fleste bygningane har tradisjonelle saltak, medan «Remøygården» har flatt tak. Her er med andre ord ikkje eit eintydig arkitektonisk uttrykk eller formspråk som legg sterke føringar for planframlegget.

5.4 Landskap

Topografi og landskap

På vestsida forbi planområdet stig Smithsgate nordover mot Seljebakken med om lag 1:10, medan Storgata på austsida stig tilsvarende med om lag 1:12. Bygningar både langs Storgata og Smithsgate er tilpassa/avtrappa denne vegstigninga mellom anna ved bruk av halvetasjar. Seljebakken nord for plangrensa stig mot vest med inntil om lag 1:8, og som namnet seier ligg bustadområdet på «Hauane» vest for planområdet på ein haug. Stigninga på denne frå Smithsgate og vestover/oppover er på om lag 1:6. I nordvestre hjørne av Storgata 9 er det noko grøntareal – utover dette er det meste innanfor plangrensa tette flater anten asfaltert eller oppgrusa som parkeringsplass og gangareal.

Solforhold/lokalklima

Planområdet er relativt ope og solrikt utan kjende lokalklimatiske tilhøve det må takast særleg omsyn til. Det er utarbeidd og vedlagt sol-/skuggeanalyse både for dagens og planlagd situasjon. (Vedlegg nr.13)

Estetisk og kulturell verdi

Sjølve planområdet har etter vår vurdering ingen estetisk eller kulturell verdi som bør takast vare på. Medan Storgata 7 er eit enkelt murbygg frå 1952, vart Storgata 9 oppført som einebustad i drakestil i 1896. Dette bygget er mykje endra/ombygt der alt av ornament o.a frå byggeåret er fjerna i tillegg til at bygget no er kledd med stålplater. Ein syner elles til e-postkorrespondanse frå 2016 mellom forslagsstillar og fylkeskommunen v/T.Moltubakk vedkomande Storgata 9 i vedlagte planinitiativ (jf. Vedlegg nummer 06). Der konkluderast det med at bygget er så mykje ombygt og endra at det ikkje lenger er eit bygg som fylkeskommunen vil gå hardt inn for å ta vare på. Syner elles til kap.5.5 nedanfor.

5.5 Kulturminne og kulturmiljø

I samband med pågåande revisjon av kommunedelplanen for Volda, er det utarbeidd ein kommunedelplan for kulturminne der Smithsgate (også kalla «Tausakjerringsgate») vert omtalt som den første gata i Volda med bustadhus tett i tett på begge sider. Vidare står det kort at bustadområdet på Hauane vart tidleg utbygt.

Ifølgje offentlege kartbasar (www.gislink.no) er det fleire SEFRAK-registrerte bygningar i og ved planområdet men ingen som er omfatta av kulturminnelova. Bygningar i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikkje tillagt særskilde restriksjonar, men er meint som eit varsku om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før eventuelt løyve til riving, flytting eller endring vert gjeve. Storgata 9 samt Smithsgate 9, 11, 13, 15 og fleire andre på «Hauane» vest for planområdet er SEFRAK-registrerte. Medan Smithsgate 9 og nokre av husa på Hauane er frå slutten av 1800-talet, er bygningar elles stort sett frå første kvartal på 1900-talet. Området og bygningar er elles ikkje registrert som verken kulturmiljø eller anna i kartbasen og det er heller ikkje kartlagt kulturminne av noko slag i eller ved området. Det er heller ikkje varsla krav om gjennomføring av arkeologiske undersøkingar. Næraste kulturminne er Volda kyrkje aust for planområdet.

5.6 Naturverdiar

I følgje www.naturbase.no er det ikkje registrert artar av forvaltningsinteresse verken i eller ved planområdet. Det er heller ikkje registrert framande artar av noko slag.

5.7 Rekreasjonsverdi/-bruk, uteområde

Sjølve planområdet har etter vår kjennskap ingen verdi som rekreasjonsområde.

5.8 Landbruk

I kartbasen www.naturbase.no er planområdet avmerkt som utbygd areal og ikkje landbruk.

5.9 Trafikkforhold

Avkøyrslø/tilkomst til planområdet

Både Storgata 7 og 9 har i dag avkøyrslø frå Smithsgate, og slik vil det framleis vere. Dette er også nedfelt som premiss frå kommunen i referat frå oppstartsmøte.

Vegsystem

Planområdet er avgrensa av vegar på tre sider: Seljebakken i nord, Storgata i aust og Smithsgate i vest. Av desse er Storgata forkøyrsløregulert med fartsgrense 30km/t, medan Seljebakken har fartsgrense 50km/t. I samsvar med referat frå oppstartsmøtet er det lagt til grunn fartsgrense 30km/t også i Smithsgate.

Sidan avkøyrslø til planområdet skal vere frå Smithsgate er plangrensa lagt inn i vegen slik at frisktlinjer og -soner kan regulerast inn i avkøyrsløpunktta. I den eldre reguleringsplanen er Smithsgate synt med samla vegbreidde 4,5m utan spesifisert vegskulder og grøfteareal, vi har difor lagt til grunn gjeldande vegnormalar for bustadgater og regulert inn køyrebanebreidde 3,5m + asfaltert vegskulder 2x0,5m = 4,5m som også

samsvarar med faktisk opparbeiding. I følge vegnormalane (N100 – kap.B6) skal slike vegar vere smale for å sikre lav fart og unngå kantparkering og ligge på mellom 3,5m og 4,5m inkl. skulder. Slik sett er breidda i Smithsgate i øvre sjikt av vegvesenet sine tilrådingar for bustadgater.

Krysset mellom Smithsgate og Seljebakken er uoversiktleg men lite trafikkert. I den grad det vert brukt av køyrande er det i sørgående retning frå Seljebakken og nedover mot Hamnegata/ Vikenesvegen og deretter ut på E39. Det er også her noverande og framtidige trafikk frå planområdet vil gå.

Trafikkmengd

I perioden 9 – 15. november 2018 fekk Volda kommune gjennomført ei trafikkteljning mellom anna i Storgata. Ved teljepunktet like sør for plangrensa, vart det registrert ein ÅDT på 2887 køyretøy med 1,7% tungbil av dette. Desse verdiane – med framskriving til ÅDT 3160 i 2030 - er lagt til grunn i vedlagte støyrapport. For Seljebakken og Smithsgate føreligg ingen registreringar, og trafikkmengda i Smithsgate vurderast som så liten at den kan neglisjerast i denne samanheng. For Seljebakken er det estimert ÅDT500 basert på bustad-tettleiken i området. Gul og raud støysone basert på planlagd situasjon er avmerkt i plankartet.

Ulykkessituasjon

I følge SVV sin kartbase www.vegkart.no er det ingen registrerte ulykkespunkt i eller ved planområdet, men det er registrert 2 ulukker i krysset mellom Kyrkjegata/Seljebakken og Storgata. Desse er frå 1995 og 2002 og medførte lett personskade. Utover dette er det registrert hendingar der Storgata og Hamnegata munnar ut i E39 – også desse av eldre dato og med lett personskade.

Trafikktryggleik for mjuke trafikantar

I 2006 vart Storgata opprusta med fortau og langsgåande parkering langs austre plangrense - samt med gangfelt mellom anna i krysset Kyrkjegata/Seljebakken og Storgata. Hendingane omtalt ovanfor skjedde såleis før dette medan det firearma krysset ikkje var regulert og fartsgrensa var sett til 50km/t. I 2019 vart Storgata forkøysregulert og fartsgrensa sett ned til 30km/t, og med dette vurderast krysset no som langt meir trafikksikkert enn tidlegare.

I Smithsgate er det blanda trafikk med få bueiningar og marginal trafikkmengd. Det er svært liten gjennomgangstrafikk, og i følge forslagsstillar relativt få gåande då dei fleste nyttar fortauets langs Storgata.

Kollektivtilbod

Ved E39 sør for planområdet går det skulerute, lokalbuss og ekspressbuss. Like vest for busslomma ligg Volda ferjekai med samband mot Lauvstad og Folkestad.

5.10 Barn sine interesser

Planområdet vert ikkje nytta av barn og unge i dag.

5.11 Sosial infrastruktur

Skulekapasitet

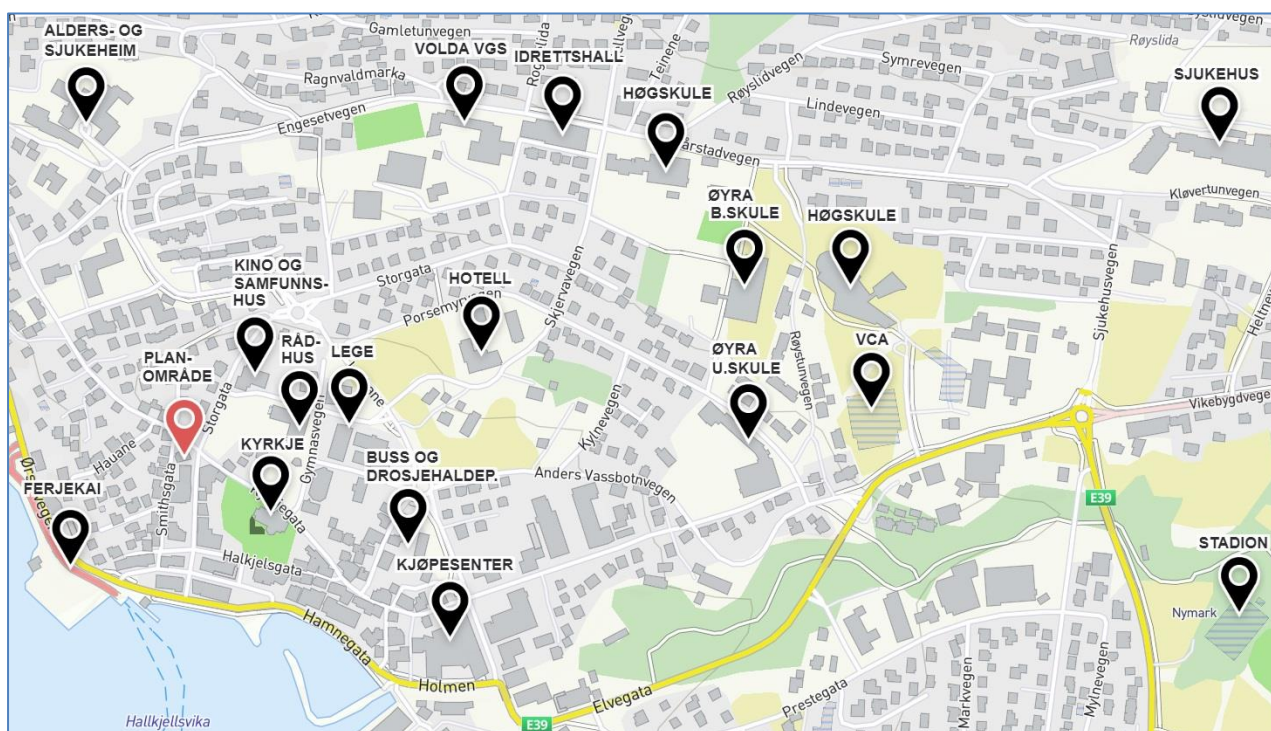
Planområdet i Storgata soknar til Storøyra skulekrins (Øyra skule og Bratteberg skule) som i følge Håvard Strand (fagkonsulent for opplæring og oppvekst) samla sett har god kapasitet – sjølv etter at Vikebygda skule vart nedlagt. Ein vurderer kapasiteten som god både på kort og lengre sikt.

Barnehagedekning

Også barnehagedekninga vert opplyst å vere god - med fleire offentlege og private alternativ.

Anna

Planområdet ligg i indre sentrumskerne med kort avstand til alle viktige sentrumsfunksjonar. Frå plangrensa er det gangavstand til buss, drosje, ferje, skular, kjøpesenter/butikkar, legesenter, rådhus, kino, samfunnshus, offentleg leikeplass, park, kyrkje m.m. Eit stykke lenger aust ligg også Volda sjukehus og Volda stadion. Figur 5.11.1 nedanfor syner eit utval viktige sentrumsfunksjonar i sentrum.



Figur 5.11.1 Oversiktskart infrastruktur (planområde markert med raudt)

Også stadionområdet ved Rotevatnet er mykje oppgradert siste åra med mellom anna fotballhall og Stadionparken som er ein mangfaldig aktivitetspark for både unge og eldre. Her er treningsutstyr, skatebane, leikeapparat, ballbinge m.m. Samtidig er den nye fleirbrukshallen (VCA) under oppføring ved høgskulen og Øyra skule. Her er det også planar om ny symjehall.

I arbeidet med arealdel til ny kommuneplan (ikkje vedteken enno), er eksisterande friluftslivområde og kvartalsleikeplassar også i sentrum kartlagt – jfr. hv. figur 5.11.2 nedanfor. Denne oversikta syner ein god konsentrasjon av grøntområde og leikeplassar like ved planområdet, og Rådhusparken er opparbeidd med fleire ulike leikeapparat særleg tilrettelagt for mindre born.



Figur 5.11.2 Kartlagde leike- og rekreasjonsområde nær planområdet.

5.12 Universelt tilgjenge

Eksisterande bygningsmasse på tomte er ikkje universelt tilgjengeleg i dag, men planlagd utbygging legg til rette for at også eksisterande lokale kan bli universelt utforma mellom anna ved etablering av heis. Storgata 9 vert rive og det nye bygget vil utløyse krav om universell utforming/tilgjenge i samsvar med plan- og bygningslova med teknisk forskrift. Planområdet ligg elles godt til rette for slik tilrettelegging.

5.13 Teknisk infrastruktur

Vatn og avlaup

Kommunalt leidningskart syner at det i Smithsgate ligg ei offentleg 100mm vassleidning og eit 300mm felles avlaupsrør (både spill- og overvatn). I samband med opprusting av Storgata i 2006 vart det lagt nye spill- og overvassleidningar i PVC med dimensjon hv. 200mm og 315mm – med 160mm utstikk til planområdet i søraustre hjørnet. Syner elles til VAO-rammeplan (vedlegg nr. 17).

Trafo

Mørenett har ikkje kome med innspel til planoppstart. Ein legg difor til grunn at straumforsyning til planområdet er teke i vare.

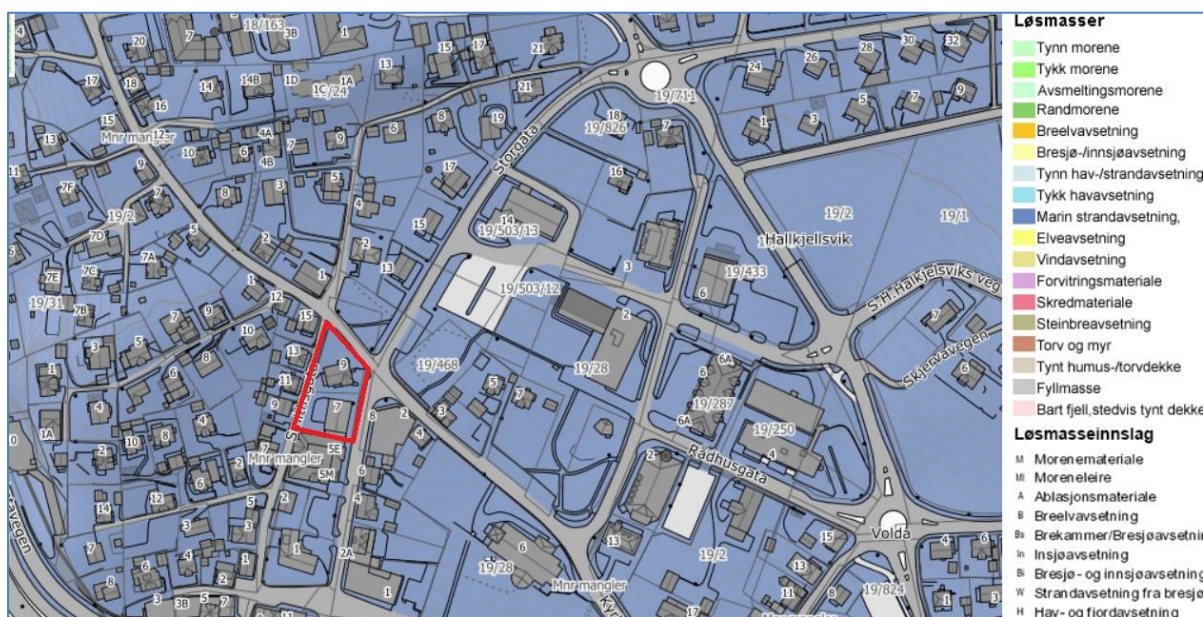
Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

Ein legg til grunn at planområdet kan forsynast med straum frå eksisterande nett/trafo. Planområdet er ikkje underlagt krav om tilknytning til fjernvarmenett.

5.14 Grunnforhold

Stabilitetsforhold

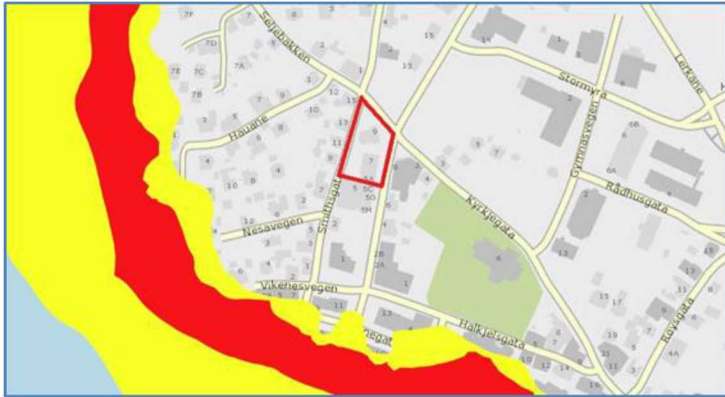
Planområdet ligg som resten av Volda sentrum i sona for marine strandavsetningar og dermed med potensiale for ustabile avsetningar i grunnen.



Figur 5.14.1 Utsnitt frå NGU lausmassekart.

5.15 Støyforhold

Trafikkteljing syner at Storgata har ÅTD 2887. Fylkesmann og kommunen har gitt innspel om at der kan vere utfordringar knytt til støy som må greiast ut. Støyvarselkart frå Statens Vegvesen syner at trafikkstøy frå E39 ikkje bidreg til støy på tomta jamfør figur 5.15.1.



Figur 5.15.1 Støyvarselkart utarbeidd av Statens Vegvesen som syner at E39 ikkje bidrar til støy på tomta.

5.16 Luftforureining

Vegstøv frå både Storgata og E39 er vurdert til å ligge godt under grenseverdiane i «T-1520 retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging».

5.17 Risiko og sårbarheit (eksisterande situasjon)

Det er utarbeidd ROS-analyse basert på fylkesmannen i Møre og Romsdal si sjekkliste. Utfylt sjekkliste er signert og følgjer planframlegget iht. vanleg praksis. ROS-analysen avdekte følgjande punkt for nærare utgreiing:

Naturgitte forhold:

d) Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold) ?

Planområdet ligg i sona for marin strandavsetning – jfr. NGU lausmassekart – som inneber potensiale for ustabil byggegrunn.

Omgjevnad:

c) Vil tiltaket (utbygging/drenering) kunne føre til overfløyming i lågareliggande område?

Kommunen krev at det ikkje tilførast meir overflatevatn inn på offentleg nett. Tette flater vil kunne gi raskare avrenning med behov for drying slik omtalt i VA-rammeplan.

Miljø/landbruk:

a) Vil plana/tiltaket bli ramma av, eller forårsake forureining i form av lyd, lukt eller støy?

Storgata – og til dels også Seljebakken – genererer noko trafikkstøy.

Ulovleg verksemd:

b) Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?

I kommunen si heilskaplege ROS-analyse er t.d kyrkjer og rådhus omtalt som potensielle terrormål og er difor vurdert i vedlagte ROS-analyse. Avstanden frå planområdet til Volda kyrkje og rådhuset er høvesvis 90 og 100m.

6 SKILDRING AV PLANFRAMLEGGET

6.1 Planlagt arealbruk/reguleringsformål

I planframlegget er det lagt opp til at nærleikeplassen skal ligge som takterrasse over eksisterende bygg i Storgata 7. Saltaket skal rivast og erstattet av terrasse. Som følge av dette, er nærleikeplassen regulert inn på eige plankart i vertikalnivå 3.

Vertikalnivå 2:

A realtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bygninger og anlegg	Areal (daa)
1800 - Kombinert byggje- og anleggsformål	1,18
Sum areal denne kategori:	1,18
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Køyreveg (3)	0,32
2012 - Fortau	0,08
2018 - Annan veggrunn – teknisk anlegg (4)	0,04
2082 - Parkeringsplassar	0,04
Sum areal denne kategori:	0,48
Totalt alle kategorier: 1,64	

Vertikalnivå 3:

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bygninger og anlegg	Areal (daa)
1600 - Uteopphaldsareal	0,1
1610 - Leikeplass	0,1
Sum areal denne kategori:	0,2
Totalt alle kategorier: 0,2	

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

1800 – Bustad/kontor og næring (BKB)

Innanfor BKB skal eksisterende bygning på gbnr.19/17 (Storgata 9) rivast medan bygningen på gbnr.19/170

(Storgata 7) skal inngå i det planlagde bygningskomplekset. I reguleringsformålet 1800 er det ein kombinasjon av følgjande formål:

- 1130 Sentrumsformål: bustad og kontor.
- 1300 Næring: industri-, handverk- og lagerverksemd.

Det nye bygget er planlagt for inntil 5 etasjar over tilstøytande gateplan samt parkeringskjellar. I samsvar med gjeldande planformål skal det på gateplan elles kunne etablerast kontor, næringsområde m.m. men ikkje bustad. Bustadane skal berre kunne etablerast i etasjane ovanfor. Parkeringskjellarane ligg på to nivå med kva si avkøyrsløse frå Smithsgate. Taket på Storgata 7 skal byggast om til takterrasse til bruk som nærleikeplass for dei inntil 18 leilegheitene som er planlagt i bygget. Denne takterrassen/nærleikeplassen er synt på eige plankart i vertikalnivå 3.

I forprosjektet har arkitekt Georg Grimstad forsøkt å ta omsyn til eksisterande busetnad langs Smithsgate og på Hauane ved mellom anna å bryte opp bygget i ulike nivå samt gjennom bruk av glas i trapperommet for eit luftigare og delvis transparent uttrykk. For ytterlegare informasjon om arkitektoniske grep og vurderingar, syner vi til orienteringa frå arkitekten – jfr. vedlegg nr.14.

For at bygningshøgda skal vere mest mogleg føreseieleg, har ein i plankartet definert føresegnområde for dei ulike nivåa og knytt til føresegner som angir maksimalt tillaten bygningshøgde for kvart område. Vidare har ein også gjort fasadene på bygningane juridisk bindande. Fasadane er lagt til grunn ved utarbeiding av sol-/skuggeanalyse.

Koter er linjer som gir høgde over havet, og må *ikkje forvekslast med høgde i meter*. Nivåa er oppgitt ved koter.:

#1: c+27,3

#2: c+14,8

#3: c+30,4

#4: c+20,9

#5: c+14,9

#6: er skråtak utan fastsett bygningshøgde.

#7: c+31,2

#8: c+23,9

#9: c+27,3

#10: c+17,8

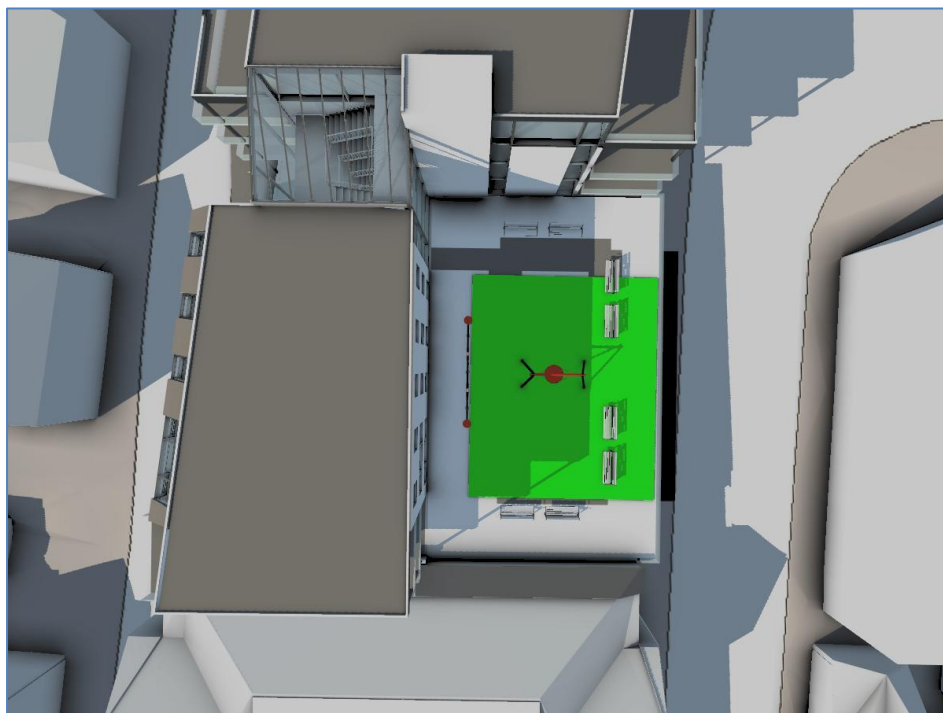
#11: er skråtak utan fastsett bygningshøgde.

#12: c+23,9

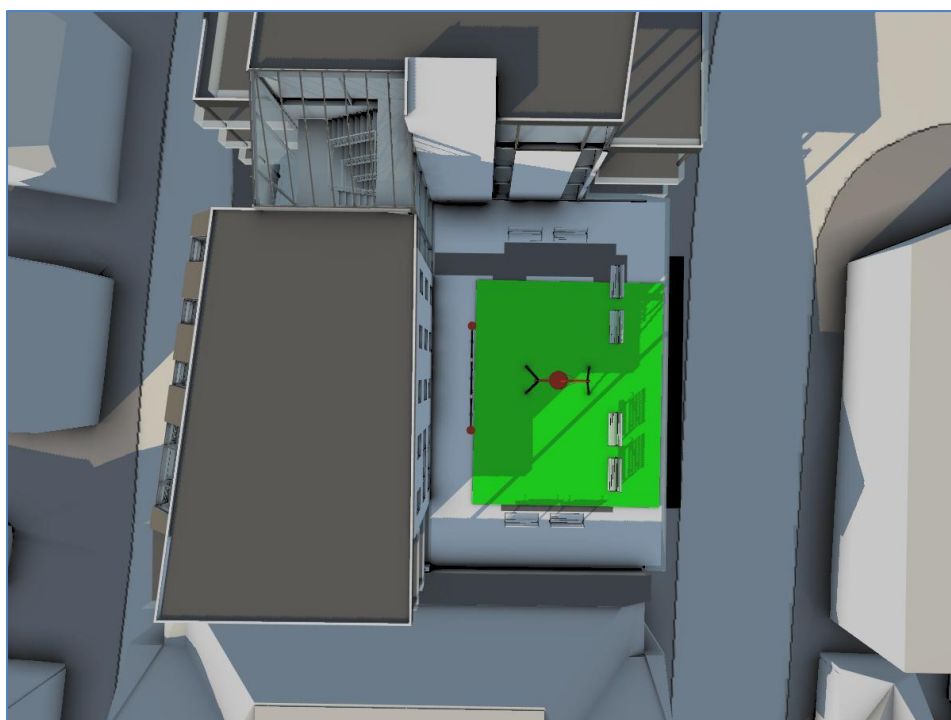
1610 - Leikeplass (f_BLK)

18 planlagde bueiningar utløyser krav om nærleikeplass innanfor ein gangavstand på maksimalt 50m – jfr. Volda kommune sin rettleiar for leike- og aktivitetsområde. I dette prosjektet er leikeplassen føreset plassert på taket av Storgata 7 som erstatning for saltaket. Arealet utgjer om lag 229m², og vi set av 120m² til nærleikeplass, og legg i sol-/skuggeanalysen til grunn kap.5.4 i den kommunale rettleiaren som opnar for at nærleikeplassar i indre sentrumskjerne kan vere på 120m². Vi meiner dette fullt ut kan forsvare sidan leikearealet vert plassert skjerma for vær og vind, ligg i direkte nærleik til leilegheitene og vert opparbeid med kvalitetar som inviterer til uteopphald både for born, unge og andre. Planområdet ligg også i indre sentrumskjerne med blant anna Rådhusparken som næraste nabo. Det vert vidare lagt vekt på at trafikktryggleiken i Storgata har blitt vesentleg betre med forkøyrregulering og 30 sone. Resten av arealet på takterrassen vert sett av til uteopphaldsareal. Syner elles til kapittel [6.11](#) der ein gjer greie for kva vurderingar som ligg bak plassering og storleik på leikeplassen.

Leikeplassen er som omtalt regulert i eige plankart for vertikalnivå 3 – jfr. teikning nr. 2818-002 – og skal opparbeidast i samsvar med rettleiaren med benk, bord og minst tre leikeapparat eller installasjonar. Prinsippa om universell utforming leggst til grunn, og plassen skal tene som treffstad for både vaksne og unge i bygget. I samsvar med kommunen sin rettleiar, er det utarbeidd ein sol-/skugge-analyse for vår-jamdøgn og midtsommar. Her har vi dokumentere at kravet om 50% soldekning kl.15 ved vårjamdøgn og midtsommar er stetta innanfor dette arealet.



Figur 6.2.1 Sol/skuggeanalyse 21. Juni kl. 15.



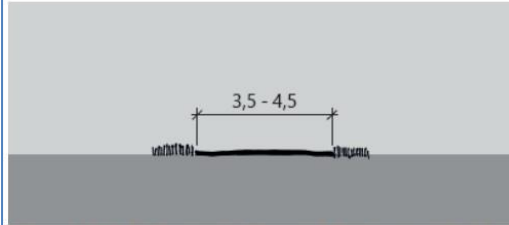
Figur 6.2.2 Sol/skuggeanalyse 20. Mars kl. 15.

2011 - Køyreveg (o_SKV1)

I gjeldande reguleringsplan «Ridderstrømplanen» er Smithsgate regulert med samla breidde 4,5m utan at breidde på skuldrar og sideareal er spesifisert. Vi har difor detaljregulert vegstrekket forbi tomta med køyre-

banebreidde 3,5m + 2x0,5m skulder – totalt 4,5m – i samsvar med vegnormalane N100 figur B.14:

Boliggatene/boligvegene utformes slik at lavt fartsnivå sikres. Øvrige boliggate/boligveg bør utformes med breidde 3,5 – 4,5 m.



Figur B.14: Øvrig boliggate/boligveg (mål i m)

I tillegg har vi regulert inn ei 1,5m brei stripe som «2018 Annan veggrunn» langs austsida av vegen.

2082 – Parkering (SPP)

Gjeld etablering av to langsgående parkeringsplassar mellom innkøyring til parkeringskjellarane slik synt på plankart. Parkeringsplassane vert opparbeidd i samsvar med vegnormal N100.

2012 - Fortau (o_SF)

Gjeld fortau langs Storgata – regulert i 3,5m breidde frå kantsteinskille mot langsgående parkering. Fortauet er opparbeidd.

2018 - Annan veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)

I gjeldande reguleringsplan for Smithsgate er det ikkje regulert inn formål for annan veggrunn (grøft, snøopplag m.m). Vi har regulert inn eit slikt område i 1,5m breidde langs gata (SKV1) som ei oppgradering/kompenserande tiltak for forventta trafikkauke i gata. Dette arealet kan asfalterast og nyttast både som møteplass for bilar og/eller til snøopplag. Eigarform er privat, og kantparkering tillatast ikkje.

6.3 Bebyggelsen si plassering og utforming

Plassering og bygningshøgde

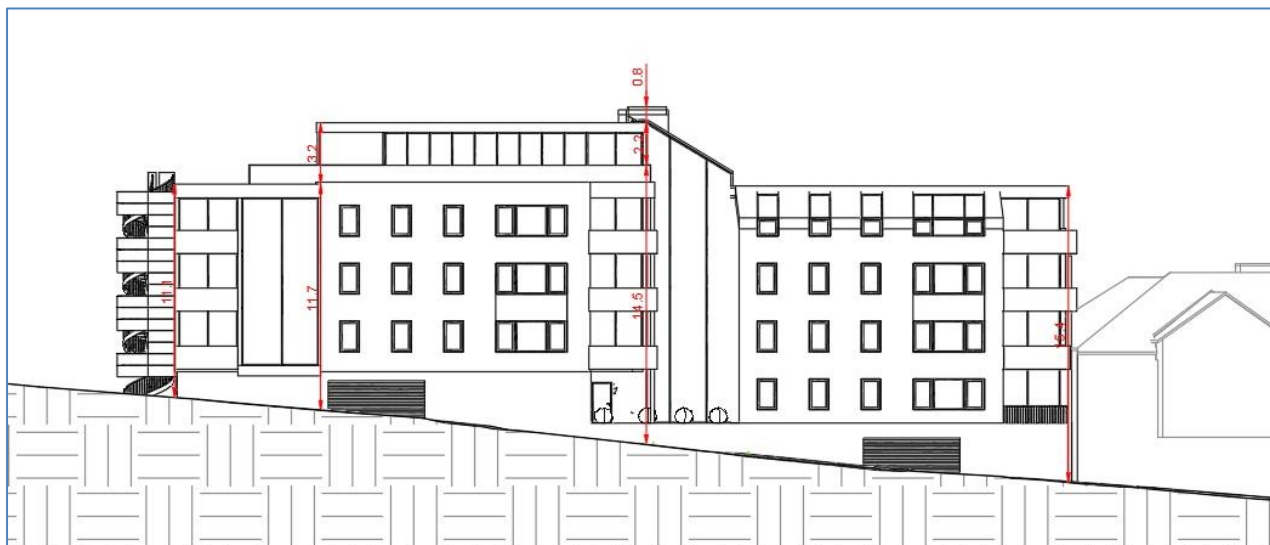
Med forankring i politiske signal om sentrumsfortetting og bygging i høgda, ønskjer forslagsstillar å legge til rette for eit bygg med høg utnyttingsgrad og inntil 5 etasjar rekna frå gateplan. Forprosjektet utarbeidd av Bucci AS er tonegivande m.o.t fotavtrykk, arkitektonisk uttrykk, bygningsvolum og høgde der mellom anna byggjegranser og er basert på prosjektet. Etter dialog med Volda kommune har ein redusert byggjehøgda noko. Ein har vidare valt å gjere fasadeteikningar frå arkitekten juridisk bindande for prosjektet. Dette sikrar føreseieleg utrykk og utforming på bygg i planområdet. Fasadeteikningane er samla i vedlegg nr.16. Ein gjer merksam på at fasaden på Storgata 7 skal bestå. Dette er markert i juridisk bindande illustrasjon med tekst, og denne delen av fasaden er kvit, utan innhald. Vidare gjer ein merksam på at fasade i 5. etasje er synt med glas i illustrasjonar og i juridisk binande fasadeteikningar. Her vert det i føresegnene opna for at fasaden også kan vere vanlege heildekkande veggjar.



Figur 6.3.1 Juridisk bindande illustrasjon av fasade sett frå Storgata.



Figur 6.3.2 Oppriss frå Smithgate.



Figur 6.3.3 Oppriss frå Smithsgate med høgder på bygg i meter.



Figur 6.3.4 Oppriss frå Storgata med høgde på bygg i meter.



Figur 6.3.6 Situasjonsplan.

Sidan både Storgata og Smithsgate stig med om lag 1:10 mot nord, vert bygningshøgda avtrappa slik synt i figur 6.3.1 ovanfor. Det er planlagt å erstatte taket på Storgata 7 med ein takterrasse som nærleikeplass, samt etablere takterrassar som del av uteoppholdsareal nord og sør for det høgste «midtskipet». Saman med eit sentrisk plassert og til dels transparent heis- og trappehus, har arkitekten gjort gode grep for å bryte opp volumet samt redusere skuggeverknad og utsiktstap for naboane i Smithsgate og på Hauane. Sjølv om tap av sol er lite og avgrensa til tidleg føremiddag, vil det likevel bli noko utsiktstap for dei næraste bustadane – jfr. vedlagte illustrasjonar. Det er likevel viktig å ta med at det også i dag står bygningar og vegetasjon på tomte som i noko grad avgrensar utsikta mot aust.

I samsvar med kommunale og nasjonale føringar, legg ein opp til høg arealutnytting for dette sentrumsarealet. Bygningsmasse over terreng vert avgrensa av regulerte byggjegransar i det vesentlege vidareført frå gjeldande plan og elles basert på forprosjektet, medan parkeringskjellar under terreng tillatast å bryte grensa slik at flest mogleg av parkeringsplassane kjem innandørs.

For at bygningshøgda skal vere mest mogleg føreseieleg, har ein i plankartet definert føresegnområde for dei ulike tak-/dekkenivåa med føresegner som angir maksimalt tillaten bygningshøgde for kvart område. For heis- og trappehus er det gjort unntak slik at desse kan bryte grensa behovsretta.

Arkitekten sine grep for å gjere bygget mindre dramatisk

Arkitekt Georg Grimstad har nytta fleire grep og verkemiddel for at utbygginga av planområdet skal ha ein moderne form og vere avdempande sjølv om det vert planlagd for eit bygg med inntil 5 etasjar. Det vert peika på at det verkar å vere eit naturleg skilje i Smithsgate mellom tradisjonell og meir moderne busetnad. Det har våre fokus på å få samle det meste av parkeringsplassar i parkeringskjellar som vil gå over to plan. På denne måten får ein ei god utnytting av tomte. Kommunikasjonsåra midt i bygget, som husar trapperom og heis er gjort transparent slik ein vil kunne sjå igjennom heile bygget, og frå bakkeplan vil ein kunne sjå kyrkjespiret til Volda kyrkje. Fasadeoppbygginga spelar på lag med volumoppdelinga og spaltar på ein måte som bryt det som kunne ha våre eit massivt bygg ned i nivå som vil ha ein avdempande effekt. Til dømes er 5 etasje avtrappa og inntrekk til om lag 250m². Balkongar er trekt ut, og dette vil i følgje arkitekten gi luftige hamner i bygningsmassen. Det kan vidare etablerast vegetasjon/planting på taket som kan gi inntrykk i retning av «Babylon sine hengande hagar».

Grad av utnytting (%-BYA)

I samsvar med krav om høg utnyttingsgrad i indre sentrumsjerne, er grad av utnytting satt til %BYA=90.

Tal på bueiningar/fordeling

Det er planlagt inntil 18 leilegheiter f.o.m. 3.etasje og oppover, medan det på bakkeplan leggst opp til kontor, parkeringskjellar, sykkelparkering, boder m.m. Leilegheitene er fordelt slik på dei ulike etasjane (kan verte endra):

- 2.etasje: 6 leilegheiter
- 3.etasje (6 leilegheiter)
- 4.etasje (5 leilegheiter)
- 5.etasje (1 leilegheit)

6.4 Bumiljø/bukvalitet

Barn, unge og vaksne

For dei yngste barna er det sett av ein nærleikeplass på 120m² (jfr. kap. 6.2) som takterrasse over andre etasje i Storgata 7. Alle leilegheitene får tilgang til denne via trapp og heis, og leikeplassen vil også tene som møtestad for dei andre bebuarane i bygget. Dette legg til rette for opphald og trygg leik under oppsikt av vaksne i eit 100% bilfritt miljø. Plasseringa i lè for Storgata 5 («Holte-gården») og to etasjar over vegnivå sikrar også godt vern både mot vegtrafikkstøy og vind. Ved å føre opp støyskjerm som skildra i støyrapport og nedfelt i føresegnar, kjem leikearealet godt innanfor gjeldande krav m.o.t vegtrafikkstøy.

Ved Rådhuset om lag 100 meter nordaust for plangrensa ligg Rådhusparken - ein heilt ny park med benkar og leikeapparat for barn i ulike aldrar. Sidan tal på bueiningar er avgrensa til 18 er det ikkje krav om eigen kvartalsleikeplass. Rådhusparken vil likevel kunne gi både små og store eit fint supplement til det som i planframlegget er sett av til uteopphaldsareal.



Figur 6.4.1 Foto av Rådhusparken (frå internett)



Figur 6.4.2 Skisse utarbeidd av Gehl Architects

For større born ligg planområdet i grei gang-/sykkelavstand til både skular og idrettsanlegg – som til dømes Volda Campus Arena under oppføring ved høgskulen. Her blir det truleg både idretts- og symjehall. I same området finn vi også friluftsområdet med stiar og bruer langs Øyraelva frå Industrigata i sentrum til bade-plassen på Årneset - med avgreining til Volda stadion og den flotte Stadionparken ved Rotevatnet. Her er både skatepark, forballhall, utandørs ballbaner, ballbinge, leike- og treningsapparat m.m.

Minste uteopphaldsareal

I den kommunale rettleiaren for leike- og aktivitetsområde (vedteken av Volda kommunestyre 14.02.2019) vert det sett krav om at MUA (minste uteopphaldsareal) minst skal vere 20% av bygningsmassen sitt bruksareal på tomta. Ein opnar elles for at det i reguleringsplanar kan setjast nærare krav til MUA og at heile eller delar av overbygd terrasse og takterrassar kan reknast inn i arealet. Krav i føresegnene sikrar at balkongar som ligg i gul støysone vert opparbeidd slik dei kjem under grenseverdiane for støy.

Krav om høg utnyttingsgrad i indre sentrumskerne tilseier at berre ein mindre del av uteopphaldsareal kan lokaliserast på bakkeplan og at kravet til MUA i hovudsak vert dekt opp på balkongar og takterrassar - herunder på nærleikeplassen på taket av Storgata 7. Ved etablering av støyskjerm i krysset mellom Storgata og Seljebakken får ein også eit mindre areal på bakkeplan.

Sol-/skuggeanalyse

Det er utarbeidd sol-/skuggeanalyse for kl.06, 09, 12, 15, 18 og 21 for 20.mars (vårjamdøgn) og 21.juni (midtsommar)(Vedlegg nr. 13). I analysen er 3D-modellen utarbeidd av Bucci lagt til grunn. Regulert byggjegrænse er lagt om lag i vegglivet – og med dette syner analysen følgjene av ei maksimal utnytting av tomta både i plan og høg.

Som omtalt i kap. 6.2 er det for leikeplassen lagt til grunn at kravet om 50% sol kl.15 ved vårjamdøgn skal gjelde for 120m² som er sett av til leikeplass. Som ein ser vert kravet til sol innfridd. Det same er tilfelle ved midtsommar.

Vidare ser ein at det er marginal skuggeverknad på nabotomtene i vest – og då lokalisert til tidleg på dag. På ettermiddag/kveld er det eksisterande eigedomar som kastar skugge på planområdet. Ved siste planframlegg har ein redusert bygninga på Storgata 9 med 1 etasje og vidare trekt inn 5 etasje. Dette medfører at sol og dagslystilhøva for naboar vert betre, samt at ein oppnår preakseptert dagslysnivå i naboane sine bustadar slik omtalt i dagslysberekningane.

6.5 Parkering

Tal, utforming og lokalisering av parkeringsplassar

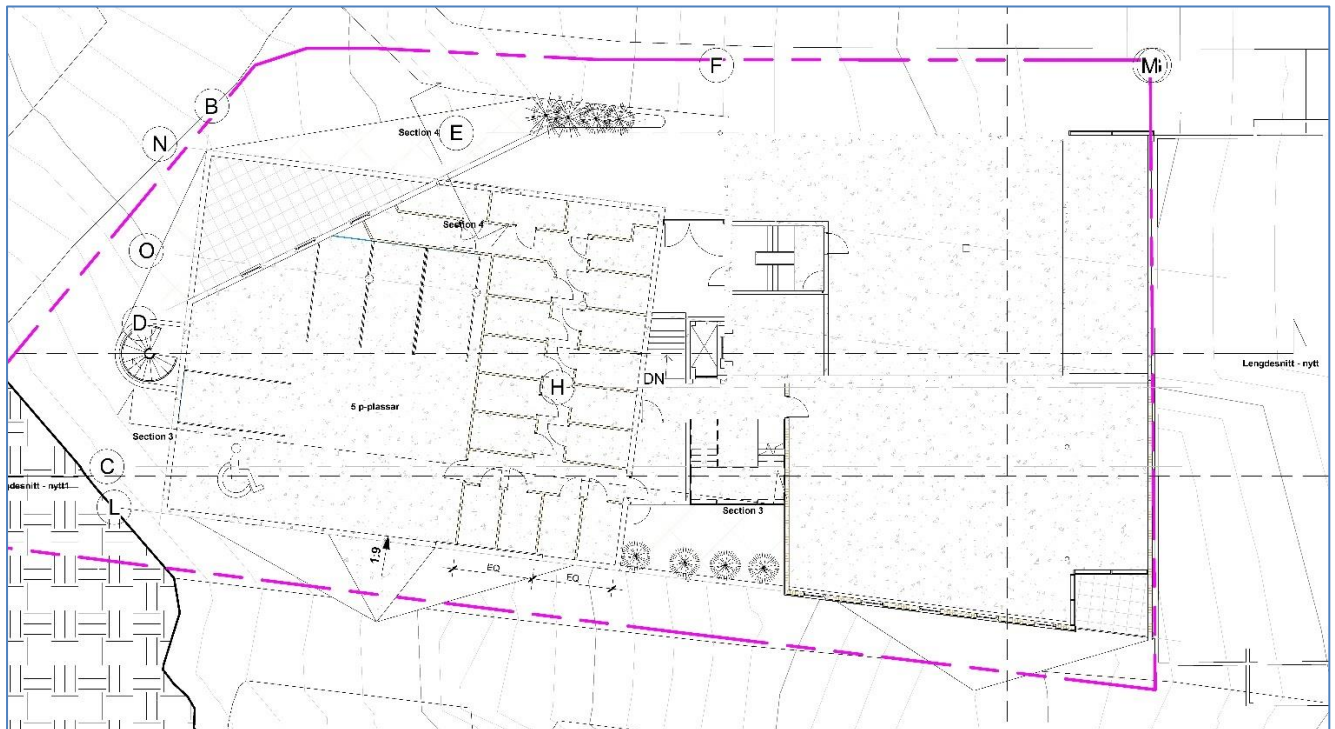
I førehandskonferansen vart det sett krav om ein (1) biloppstillingsplass pr. bueining – dette er gjort gjeldande for planframlegget. Planframlegget føreset at det meste av parkering skal skje innomhus fordelt på to parkeringskjellarar i ulike nivå slik at ein også unngår at verdifullt areal på bakkeplan vert bandlagt til parkering. Tabellane nedanfor syner parkeringsbehovet ved 1 p-plass/bueining – samt for andre funksjonar:

Parkeringsbehov:							
	Bustad: 1,0/bueining						
	Kontor/forretning: 1 bil pr. 50m ² BRA						
	Industri/verkstad/lager: 1 bil pr. 100m ² brutto golvflate BTA						
Leiligheter	Bueiningar (stk)	Antal pp/eining (krav)	Antal pp (krav)	Gar.kjellar (kapasitet)	Gar.1.etg (kapasitet)	Storgata (kapasitet)	Utanfor (kapasitet)
	18	1	18,0	21	5	3	2
Kontor/forretning	BRA (m ²)	Antal pp/50m ² BRA (krav)	Antal pp (krav)				
kjellar	166,7	1,0	3,3				
1.etg	207,8	1,0	4,2				
Sum:	374,5	1,0	7,5				
Industri/verkstad/lager (reg.formål næring)	BTA (m ²)	Antal pp/100m ² BTA (krav)	Antal pp (krav)				
kjellar	44,3	1,0	0,4				
1.etg	181,0	1,0	1,8				
Sum:	225,3	1,0	2,3				
Sum:			28	21	5	3	2
Sum kapasitet			31				

Figur 6.5.1 Parkeringsbehov.



Figur 6.5.2 Oversikt over parkeringsplassar i parkeringskjellar. (22. stk.)



Figur 6.5.3 Oversikt over parkeringsplassar øvre plan. (1 etasje, 5. stk.)

Sykkelparkering

Utkast til føresegner tilknytt kommuneplanen sin arealdel set følgjande krav til sykkelparkering:

§ 2.11.2 Tal plassar

a. Alle nye tiltak skal ha minimum tal sykkelparkeringar i stativ som vist i tabell 2.4.

Institusjon	Minimum tal sykkelparkeringar
Bustad	2 plassar per bustad
Skule	0,7 plassar per elev/tilsett
Omsorgsinstitusjonar	0,4 plassar per tilsett + gjesteplassar
Bedrift/kontor/industri	0,4 plassar per tilsett + gjesteplassar
Forretning/detaljhandel/kjøpesenter	2 plassar per 50 m ² + 0,4 plassar per tilsett
Kultur- og idrettsarenaer	2 sykkelplassar per 10 tilskoderplass
Kollektivknutepunkt	5–10 % av tal reisande per dag

Tabell 2.4: Parkeringstabell for sykklar.

b. Større sykkelparkeringsplassar, som til dømes ved boligsameige, kollektivknutepunkt, arbeidsplassar og studiestadar skal tilby ladepunkt for elsyklar.

Figur 6.5.4 Sykkelparkering tabell.

Av dette kan behovet for sykkelparkering oppsummerast slik:

- Bueiningar: 18stk à 2 plassar = 36 sykkelparkeringar
- Bedrift/kontor/industri: 12 tilsette à 0,4 plassar = 5 sykkelparkeringar + gjestar

Medan sykkelparkering for gjestar er føresett plassert ved inngangspartiet mot Storgata, vil fastbuande og tilsette ha sine plassar i tilknytning til sykkelparkering og sportsbod i parkeringskjellaren i andre etasje. Ein har også eit større areal i eksisterande bygningsmasse på Storgata 7 som heilt eller dels kan nyttast som sykkelparkering. Endeleg plassering og løysing vert avklart i prosjekteringsfasen.



Figur 6.5.5 Areal til sykkelparkering i eksisterande bygning, om lag 25m². (Storgata 7).

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Vatn og avlaup

Kommunalt leidningskart syner offentleg VA-nett både i Smithsgate og i Storgata, og som vedlegg til planen er det utarbeidd ein enkel VA-rammeplan med prinsipp for tilknytning av vatn og avlaup samt framlegg til lokal overvasshandtering for å unngå tilbakeslag.

- **Spillvatn:** ved opprusting av Storgata rundt 2005 vart VA-anlegga der utskifta og oppgradert mellom anna med nytt 160mm utstikk for spillvatn til Storgata 7. Spillvatn frå nybygget vert difor å knyte til her.
- **Vassforsyning:** Vassforsyning til bygget vil – som i dag – skje frå Smithsgate der det ligg eit 100mm SJG-rør. Det vil bli behov for sprinkleranlegg – og dertil vassforsyning.
- **Overvatn:** Som det gjeng fram av referat frå oppstartsmøtet, vil ikkje kommunen akseptere tilføring av meir overflatevatn enn i dag frå tomte og inn på offentleg nett. Det betyr at det vert behov for dryging slik omtalt i vedlagte VAO-rammeplan.

6.7 Trafikkløysing

Køyretilkomst

All køyretilkomst vil vere frå Smithsgate i samsvar med krav frå kommunen, og som omtalt tidlegare er det lagt opp til to parkeringskjellarar på to ulike nivå med kvar si avkøyrsløse og naudsynt friskt.

Utforming av vegar

SKV1 er regulert i samsvar med faktisk opparbeiding med 4,5m breidde inkl. skuldrar slik som i gjeldande plan. I tillegg er det avsett 1,5m regulert som annan veggrunn for grøft/snøopplag langs Storgata 7 og 9. Statens vegvesen (SVV) tilrår smale bustadgater mellom anna for å hindre kantparkering og høg fart. Vegen skal ha 3,5m fast dekke og 2x0,5m asfaltert skulder i samsvar med faktisk opparbeiding, og også

arealet avsett til annan veggrunn kan asfalterast.

Stigningsforhold

Smithsgate har ei stigning opp mot den sørlegaste avkøyrsla på om lag 7,5% (1:13). Vidare opp mot Seljebakken er stigninga om lag 10% (1:10). Stigningsforholda vert uendra.

Frisikt

Kommunen krev vegutløysing frå Smithsgate og ikkje Storgata, og for å stette parkeringsbehovet er det føresett garasjekjellar i to nivå med kvar si avkøyrslle tilpassa gatehøgda. I avkøyrslene er det regulert inn frisktsoner i samsvar med vegnormalane N100 og erfaringstal i V173:

- Bustadar: 18 bueiningar à 3,5 passeringar = ÅDT 63
- Kontor: 12 tilsette à 2,5 passeringar = ÅDT 30

I referat frå oppstartsmøtet er det opplyst at Smithsgate kan planleggast ut frå 30-sone. Dette er difor lagt til grunn ved dimensjonering av frisktsoner i avkøyrslene. Det er i tillegg regulert inn frisksone langs Seljebakken basert på fartsgrense 50km/t som i og for seg er urealistisk høgt både av omsyn til vegstandard og nærleik til vegkryss. I frisktlinja er det føresett oppsett støyskjerm som omtalt i støyrapporten.

Felles tilkomstveg, eigdomsforhold

SKV1/Smithsgate ligg på kommunal grunn, medan hovuddelen av arealet foreslått regulert til annan veggrunn og parkering er eigd av Storgata 7. Også det opparbeidde fortauet langs Storgata på austsida ligg på Storgata 7 sin grunn. Korvidt kommunen skal overta heile eller delar av desse areala for drift og vedlikehald vert å avklare mellom partane, men annan veggrunn er foreslått regulert som offentleg formål. Sjølv avkøyrslene frå Smithsgate og parkeringsplassane vert likevel regulert som privat/felles for sameiget.

Krav til samtidig opparbeiding

Før femte bueining får bruksløyve, skal leikeplassen vere opparbeidd.

Tilgjenge for gåande og syklende

Langs Storgata er det etablert fortau i god breidde som sikrar trygg gang- og sykkeltilkomst både forbi bygninga og til inngangspartiet mot Storgata der det vert etablert sykkelparkering for besøkjande. I Smithsgate er det blanda trafikk, men i tillegg til opparbeidd veg i om lag 4,5m breidde er det tilrådd etablert ei 1,5m brei asfaltert stripe langs Storgata 7 og 9 i tillegg til opparbeiding av 2 parkeringsplassar. Dette arealet, regulert som annan veggrunn – kan dermed nyttast av gåande og syklende om lag som eit ordinært fortau. For dei som bur og arbeider i bygningen, vert det etablert sykkelparkeringsplassar i parkeringskjellaren i andre etasje (øvre avkøyrslle).

6.8 Planlagde offentlege anlegg

Det er ikkje planlagd offentlege anlegg utover mogleg opparbeiding og grunnerverv til annan veggrunn langs Smithsgate – samt grunnerverv til fortau langs Storgata.

6.9 Miljøoppfølging

Det skal utvisast normalt omsyn til omgjevnadane.

6.10 Universell utforming

Krav:

I samsvar med Tek17 §12-1 skal byggverk for publikum og arbeidsbygningar som utgangspunkt vere universelt utforma. Tilsvarande skal bueiningar i bygning med krav om heis (som her – jf. Tek17 §12-3) ha alle hovudfunksjonar på bueininga sitt inngangsplan – som skal vere tilgjengeleg for personar med svekka funksjonsevne.

Løysing:

Detaljar rundt dette vert avklart i prosjekteringsfasen, men det vil vere krav om heis i bygget som igjen

utløyser krav om universell utforming/tilgjengeleg bueining ih. ovanståande.

6.11 Uteopphaldsareal

Privat og felles uteopphaldsareal

Ein syner til kap. 6.4 der det er gjort greie for korleis kravet til MUA er innfridd.

Leikeplassar/grunngjeving for evt. avvik frå vedtekter/normer.

Som omtalt i kap. 6.4 vil 18 planlagde bueiningar utløyse krav om nærleikeplass – her plassert på taket av Storgata 7 som erstatning for saltaket. Vi har sett av 120m² til leikeplass og resten vert sett av til uteopphaldsareal. Totalt areal for leike og uteopphald på taket av Storgata 7 vert då 229m².

I den kommunale rettleiaren, kap.5.4, opnar ein opp for nærleikeplassar i indre sentrumskjerne på 120m². Der er fleire moment og løysingar som har våre vurdert i samband med storleik og plassering av leikeplassen:

Ein har vurdert å plassere leikeplassen på bakkeplan, på taket av nybygg (Storgata 9), og på valt løysing: taket av Storgata 7. Ein har unngått å legge leikearealet på bakkeplan først og fremst på grunn av omsyn til tryggleik for dei som skal nytte leikeplassen. På bakkeplan ville dei «mjuke» brukarane få lettare tilgang til trafikkfarlege område enn om ein kunne velje eit meir kontrollerbart område lenger vekk frå trafikk. Planområdet er vidare på 1,64 daa, og det vert vurdert som dårleg arealutnytting å plassere leikeareal på bakkeplan når ein har tilgjengeleg areal i 2 etasje på taket av eksisterande bygg som skal bestå.

Vidare er som kjent pålandsvinden «utrøna» vinden som tek mest i Volda sentrum. Ved å plassere leikeplassen på taket av nybygget i Storgata 9 vil ein oppnå ein meir avsperra plass mot trafikale forhold, men leikeplassen vil ikkje lengre ligge skjerma for vind og ver.

Alternativet med å plassere leikeplassen på taket av Storgata 7 (eksisterande bygg) verkar meir appellerande til den aktuelle aldersgruppa/pårørande, enn oppe på taket av nybygg i Storgata 9 og på bakkeplan ved sidan av trafikerte vegar på 3 sider.

Sol/skugge-problematikken set avgrensingar i kor stort areal som kan definerast til leikeplass, difor viser vi ein leikeplass på 120 m², men arealet er stort nok til 229 m² med leikeplass. Og når plassen vert teke i bruk vil leikeplassen bli oppfatta som heile takflata, og vere på over 220 m². Store tider på dagen vil det vere sol på det meste av takarealet.

Ved å etablere leikeplassen slik planframlegget legg opp til så får ein eit område som ligg skjerma for ver og vind, skjerma for all biltrafikk, eit område der dei som skal ha oppsyn med brukarane av plassen har svært god oversikt og kontroll med dei. I tillegg er leikeplassen lett tilgjengeleg for alle i Storgata 7 og 9, på taket av Storgata 7. Leikeplassen vert opparbeidd med sandkasse og leikeapparat, og i tillegg vil det verte opparbeidd benkar og vegetasjon som inviterer til bruk og aktivitet for både born og vaksne. Planområdet ligg også i indre sentrumskjerne med blant anna Rådhusparken og den nye og flotte leikeplassen der som næraste nabo.

Tilkomst og tilgjenge

Som omtalt i kap.10 vil krav om universell utforming bli gjort gjeldande for uteopphaldsareal.

Sesongbruk

Alt uteopphaldsareal er flatt – vinteraktivitetar som skileik og aking må difor finne stad andre plassar.

Andre uteopphaldsareal

Ingen.

Krav om utomhusplan og rekkefølgjekrav

Ved søknad om byggjeløyve skal det følgje situasjonsplan som syner korleis uteområda skal utformast og opparbeidast – jfr. reguleringsføresegnene.

6.12 Landbruksfaglege vurderingar

Ingen relevans i dette prosjektet.

6.13 Kulturminne

I tidleg fase tok forslagsstillar kontakt med kulturminneavdelinga for å avklare om Storgata 9 kunne ha verdi som kulturminne – eller om bygget kunne sanerast. På grunn av ombygging og modernisering, meiner fylkeskonservatoren at det er gjort så store endringar på huset at det kan sanerast.

6.14 Plan for vatn og avlaup samt tilknytning til offentleg nett

I oppstartsmøtet sette kommunen krav om VA-rammeplan og signaliserte mellom anna behov for omlegging av vass-leidninga som ligg i Smithsgate (VL100SJJG). Det vart også sett krav om dokumentasjon på at det ikkje vert tilført meir overvatn til kommunalt VA-nett enn i dag og at behovet for brannvatn vert gjort greie for og avklart med brannvesenet.

I vedlagte VA-rammeplan er desse punkta svart ut slik:

Kommunalt leidningskart syner at det i Smithsgate ligg ei offentleg 100mm vassleidning og eit 300mm felles avlaupsrør (både spill- og overvatn). I samband med opprusting av Storgata i 2006 vart det lagt nye spill- og overvassleidningar i PVC med dimensjon hv. 200mm og 315mm – med 160mm utstikk for SPV til planområdet i søraustre hjørnet. Lenger opp er det lagt ut eit 160mm utstikk til sandfangkumme. Ein legg opp til å nytte desse utstikka for avlaup også vidare, medan vassforsyninga vert frå leidningen i Smithsgate.

Når det gjeld omlegging av eksisterande vassleidning i Smithsgate, kan ein ikkje sjå at dette behovet vert utløyst av sjølve tiltaket. Ein legg difor til grunn at kostnader knytt til dette vedlikehaldet/oppgraderinga – også medrekna prosjektering – tilfelle kommunen.

Følgjeleg tillegg behov for omlegging av eksisterande vassleidning – samt at behovet for brannsløkkevatn skal avklarast. Som vedlegg til planframlegget er det difor utarbeidd ein enkel VA-rammeplan som syner prinsipp for tilknytning av vatn og avlaup – herunder omlegging av eksisterande vassrør og behov for brannsløkkevatn. 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.

6.15 Avbøtande tiltak/løysingar ROS

ROS-analysen avdekte følgjande punkt for nærare utgreiing:

- 1) Naturgitte forhold punkt d): Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?
For å avklare dette punktet, vart det innleigd geolog (EraGeo) som føretok grunnboring og analyse av prøvene utan funn av kvikkleire eller andre ustabile massar. Med dette reknast grunnforholda som eigna for bygging.
- 2) Omgjevnad punkt c): Vil tiltaket (utbygging/drenering) kunne føre til overfløyming i lågareliggende område?
Ein større del tette flater (takflater) enn i dag, vil gje noko hurtigare avrenning frå tomte enn i dag. Kommunen har gitt beskjed om at det ikkje kan tillatast meir overflatevatn inn på lokalt leidningsnett enn i dag. Det er difor lagt til grunn i vedlagte VA-rammeplan at overflatevatnet frå tomte skal drygast før innslepp på offentleg nett.
- 3) Miljø/landbruk punkt a): Vil plana/tiltaket bli ramma av, eller forårsake forureining i form av lyd, lukt eller støv?
Sidan planområdet ligg ved Storgata med potensiale for vegtrafikkstøy utover grenseverdiane, vart det engasjert ein støykonsulent for avklaring. Denne rapporten er vedlagt, og framlegg til tiltak for å stette krav til innvendig støy er innarbeidd i kart og føresegner.
- 4) Verksemdsrisiko punkt c): Planområdet ligg om lag 100 meter frå Volda rådhus, Volda samfunnshus og Volda kyrkje. Ved ei storulukke kan bygningar i planområdet verte råka av evakuering. Ein vurderer dette likevel som lite sannsynleg.
- 5) Ulovleg verksemd punkt b): Planområdet ligg i nærleiken av Volda rådhus og Volda kyrkje. Ein legg

til grunn Volda kommune sine planar for å trygge offentlege bygg. Det er god avstand til dei to bygga (h.v 100 og 90 meter). Ein vurderer at ei eventuell hending på desse bygga vil ha liten/ingen konsekvens for det planlagde tiltaket.

6.16 Rekkefølgekrav

- Før bruksløyve for femte buening, skal nærleikeplass på taket av Storgata 7 vere etablert.

7 VERKNADER AV PLANFRAMLEGGET

7.1 Overordna planar

Gjeldande KDP er unntatt rettsverknad for planområdet, og det er «Ridderstrømplanen» som er gjeldande overordna plan. Der inngår området i sona for forretning, kontor m.v der bustadar kan etablerast frå 2.etasje og oppover.

I framlegg til ny arealdel inngår planområdet i sentrumsføremålet BS5 med slike føresegner:

§ 4.1.5 Sentrumsformål

- Sentrumsformål omfattar forretningar, tenesteyting og bustader, herunder grøne (ute-) areal til bygningane.*
- Området skal ha høg utnyttingsgrad og % BYA (prosent bebygd areal) skal vere minimum 70 %.*
- På gateplan skal det leggest til rette for forretningar og publikumsretta verksemder som stimulerer gatelivet. Høge, lukka sokkeletasjar (t.d. høg garasjekjellar) tillatast ikkje.*

I reguleringsplanrettelearen kap.4.1.3 er sentrumsføremål omtalt slik (utdrag):

«Sentrumsformål innbefatter forretningar, tenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og beverting, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen. Dersom ett eller flere av disse formålene ikke tillates, må det fremgå av bestemmelser.»

Som det gjeng fram av referat frå oppstartsmøtet, er vidareføring av dagens bruk av Storgata 7 ein viktig premis for planarbeidet. Aarflot Prenteverk og Aarflot Media Holding har halde til i desse lokala sidan 1952, og målet med planarbeidet er mellom anna å sikre vidare drift. Sjølv om trykking av avisa i dag gjeng føre seg andre stader, vert det utført trykking av andre produkt i lokala. Det vert difor vurdert at eit «avishus» høyrer inn under reguleringsformålet for næring og har difor valt eit kombinasjonsformål for bustad og næring.

Ein legg opp til høg grad av utnytting i samsvar med kravet i pkt.b)

7.2 Landskap, omgjevnader og naboar

Det planlagde tiltaket har utløyst motstand frå naboar og gjenbuarar langs Smithsgate og på Hauane. Det handlar i hovudsak om at bygget vert for dominerande i forhold til gatemiljøet, at ein vil misse utsikt, at Smithsgate ikkje er dimensjonert for trafikkauken og at tilhøva for mjuke trafikantar vil verte forringa.

Det er tvillaust at bygningen vil vise igjen i landskapet sjølv om arkitekten har gjort gode grep for å tone ned volum og høgde. Ein har også etter dialog med Volda kommune redusert bygninga på Storgata 9 med ein etasje, og vidare trekt inn 5. etasje på denne delen av bygget. Ein har etter dagslysberekning frå Norconsult også lagt inn skrått tak for å maksimere dagslys for naboar i Smithsgate.

For busetnaden langs Smithsgate, vil tiltaket medføre tap av utsikt og noko morgonsol. Dette er synleggjort gjennom fleire illustrasjonar til planen, medrekna sol-/skuggeanalyse, terrengsnitt gjennom eksisterande og planlagd busetnad, utsnitt av 3D-modell m.m. Volda kommune har stilt krav om dagslysanalyse for å dokumentere at dagslystap for naboar er innanfor preaksepterte verdiar i høve TEK17. Og Norconsult konkluderer med at den nye bygningen oppfyller kravet til preakseptert dagslysnivå i naboane sine hus i

Smithsgate.

Elles syner sol-/skuggeanalysen minimal skuggeverknad på tilgrensande eigedomar – sjå vedlegg 13.

Illustrasjon

Arkitekt Bucci AS har i vedlegg 14 utarbeidd ei estetisk utgreiing, samt utarbeidd illustrasjonar for prosjektet. Ingen av desse illustrasjonane er juridisk bindande. Det er eine og åleine illustrasjonar samla i vedlegg nr. 16 som er juridisk bindande.

Sol/Skuggeanalyse

Per Mulvik AS har utført sol/skuggeanalyse for prosjektet som er samla i vedlegg nr. 13. Det er også utarbeidd video av sol/skuggeanalysen som syner prosjektet i heilskap, og leikeplassen i detalj. Videoane følgjer planframlegget.

Denne syner at naboar i Smithsgate 9, 11, 13 og til dels 15 vil tape sol på morgonen og føremiddagen 21. mars. Dette avgrensar seg til mellom kl. 08 og til om lag kl.09.45. Frå om lag kl.10. Vil situasjonen vere uendra. Ein har ved å redusere nybygget på Storgata 9 med 1 etasje kome naboar meir i møte slik at dagslys og soltilhøva vert noko betre. I tillegg er det lagt inn skrått tak som også gir betre tilhøve for sol og dagslys.

For 21. juni vil naboar i Smithsgate 9, 11 og 13 tape sol tidleg på morgonen. Frå kl.07. til om lag kl.09. Frå om lag kl.09 vil situasjonen vere uendra.

Det vert vidare peika på at busetnaden i Smithsgate ikkje taper meir enn om lag 2 timar, som då er på morgon og tidleg formiddag. Dette er gjeldande for både 21. mars og 21. juni. Situasjonen for den verdifulle sola på ettermiddag og kveld vil vere uendra i høve dagens situasjon.

Dagslysanalyse

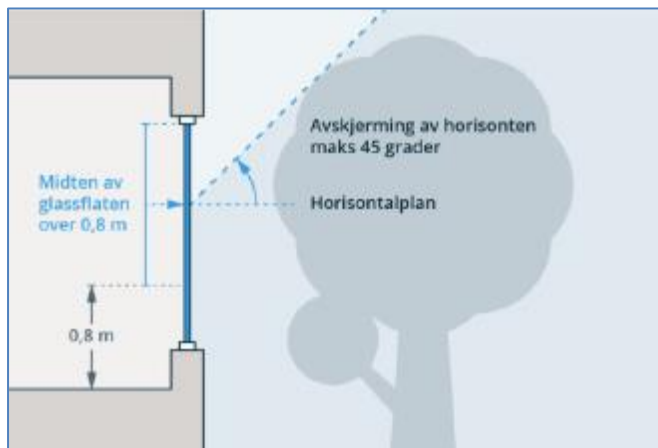
Norconsult har på vegne av tiltakshavar utført dagslysanalyse og vurdert dagslystilhøve for prosjektet. Rapporten følgjer planframlegget (vedlegg nr. 18.) Bakgrunnen for denne analysen er krav om tilfredsstillande dagslystilgang i byggverk i høve TEK13 §13-7.

Dagslys vert i følge rapporten målt som dagslysfaktor, som angir i prosent kor mykje dagslys som finn seg i eit punkt innandørs samanlikna med diffus horisontal belyningsstyrke, som treff eit uskjerma punkt utandørs på same tidspunkt. Ein kan måle dagslys som gjennomsnittsverdi for eit areal (Dm), og som dagslysfaktor i eit punkt (DF). I denne rapporten er det sett på gjennomsnittsverdien for eit bestemt areal (Dm), i høve TEK17. Det er gjort berekning og analyse i høve TEK17 §13-7 lys, som er dei nasjonale retningslinene for dagslys. I TEK17 er der to preaksepterte ytingar for å verifisere at krav til dagslys er oppfylt:

a) TEK17 seier at dagslys sjåast å vere tilstrekkeleg ved gjennomsnittleg dagslysfaktor; $Dm (\%) \geq 2$ i rom for varig opphald.

b) For rom i bueining kan dagslyskravet alternativt dokumenterast med følgjande metode:

$Ag \geq 0.07 * ABRA /LT$. Metoden føreset at skjerming målt frå horisontalplanet er $\geq 45^*$ (Figur 7.2.1)



Figur 7.2.1 Avskjerming av dagslys på grunn av terreng, andre bygninger og liknande.

Norconsult har evaluert den horisontale vinkelen då ein ikkje hadde fullstendig grunnlag for DF-berekning, som reell veggtykkleik, romplan, refleksjonsfaktor, romhøgde osv. Det vert peika på at når busetnaden langs Smithsgate vart bygd så vart ikkje rom dimensjonert etter krav om 2% DF og metoden var annleis. 45 graders etterspurnad er i følge Norconsult ein del av den preaksepterte løysinga, som også er den einaste ein kan referere til i dag. Det står at opphavleg DF ikkje vil bli broten. Rapporten konkluderer med at i følge TEK17 vil den nye bygninga oppfylle krav til forhandsakseptering av dagslys i naboane sine hus i Smithsgate.

7.3 Staden sin karakter

Området er i dag hovudsakleg utbygd. Det vil endre noko karakter ved å skifte delar av dagens bygningsmasse til nyare bygg med relativt høg grad av utnytting. Avgrensing i høgde medfører likevel at bygningane vil få ein avdempa verknad.

7.4 Estetikk

Omsynet til estetikk er etter vårt syn ivareteke gjennom krav i føresegnene til moderne bygningsform og god terrengtilpassing m.m.

7.5 Kulturminne og -miljø, ev. verneverdi

Inga endring som følge av plan. Det er ikkje registrert verneverdige kulturminne i området. Ein legg vekt på kulturminnelova § 8 andre ledd som seier at dersom ein under arbeid kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylkeskommunen for avklaring.

7.6 Tilhøvet til naturmangfaldslova

Oppslag i www.naturbase.no og www.artskart.no syner at det verken i eller ved planområdet er registrert artar av forvaltningsmessig interesse. Det meste av arealet er i dag bygd ut, og ut frå dette konkluderer ein med at planlagt arealbruk ikkje kjem i konflikt med forhold knytt til natur og miljø – jfr. naturmangfaldlova §§8-12.

7.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk/uteområde

Ei utbygging av tomte med opparbeiding av ein attraktiv nærleikeplass som er plassert på taket, vil invitere til leik og uteopphald. Det vil vidare tilføre arealet ein verdi som rekreasjons- og uteområde. I dag har den ingen slik verdi.

7.8 Trafikkforhold

Vegforhold

Smithsgate vil verte nytta vidare som tilkomst for planområdet. I dag har ein eit større område på om lag 30 meter langs Smithsgate som vert nytta som parkering. Ein legg vekt på at det vert betre oversikt ved å

snevre trafikkområde inn mykje ved etablering av parkeringskjellar samt regulering av frisktsoner.

Trafikkauke/-reduksjon/-tryggleik

Som fylje av utbygginga vil ein få noko auka trafikk gjennom Smithsgate. Det vert likevel lagt vekt på at planforslaget legg opp til å samle det meste av parkering i parkeringskjellar. Dette fører til mindre parkering langs Smithsgate, betre oversikt og auka tryggleik i gatebilete.

7.9 Barn sine interesser

Ein legg vekt på at element som til dømes areal til uteopphald, leikeplass, lys og soltilhøve er viktige element som vert vurdert. Før det vert gjeve bruksløyve, skal nærleikeplassen opparbeidast og utstyrt i samsvar med krava i føresegnene. Etablering av dette tiltaket vil gagne born sine interesser og vil tilføre planområdet ein verdi det ikkje har i dag.

Det er vidare om lag 15 meter til Rådhusparken frå Storgata 9. Her kan ein kome seg trygt vidare til Uppheimsplassen og resten av sentrum. Rådhusparken er også tilrettelagt for leik og rekreasjon som born og unge kan nytte godt av. Ein må krysse Storgata for å kome seg til parken, men denne delen av Storgata har no 30 sone, og belyste gangfelt som gir trygg kryssing av veg.

7.10 Sosial infrastruktur

Kommunen har tilnærma full barnehagedekning og ei utbygging av denne tomta vil ikkje påverke dette i særleg grad. Det same vil gjelde for skule og andre offentlege tenestetilbod. Tvert i mot vil ei slik utbygging bidra til å styrke den sosiale infrastrukturen.

7.11 Universell tilgjengelegheit

Ved utbygginga vil alle relevante krav m.o.t universell utforming/tilgjengeleg bueining bli gjort gjeldande avhengig av kva bygningstype som vert valt. Leikeplassen skal opparbeidast iht. prinsippa for universell utforming (UU).

7.12 Energibehov – energibruk

Det leggst til grunn bruk av elektrisk oppvarming (panelovn/varmepumpe etc.) ev. i kombinasjon med vedfyring. Dette er forhold som vert avklart i prosjekteringsfasa. Der er tilfredsstillande kapasitet i straumnettet for Volda sentrum.

7.13 ROS

Gjennomgang av fylkesmannen si sjekklister for ROS avdekte eitt forhold for nærare avklaring:

Naturgitte forhold:

d) Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?

Store delar av Volda sentrum ligg i sona for marine strandavsetningar med potensiale for ustabile grunnforhold – så også dette planområdet. Ein har difor engasjert firmaet EraGeo som har gjennomført geotekniske feltundersøkingar ved totalsondering med borerigg og laboratorieforsøk og utarbeidd geoteknisk datarapport (vedl.11) og geoteknisk prosjekteringsrapport (vedl.12) med følgjande konklusjon:

«Det er ikke funnet kvikkleire på tomten. Tomten ligger ikke i et løseområde eller utløpsområde. Tomten er derfor klarert med tanke på områdestabilitet»

Dersom det ved utgraving likevel vert avdekt ustabile massar, skal nødvendige tiltak setjast i verk for å hindre utgliding. Krav om dette gjeng fram av føresegnene.

Miljø/Landbruk:

a) Vil plana/tiltaket bli ramma av, eller forsårsake forureining i form av lyd, lukt eller støy?

Sidan planområdet ligg ved Storgata med potensiale for vegtrafikkstøy utover grenseverdiane, vart det engasjert ein støykonsulent for avklaring. Denne rapporten er vedlagt, og framlegg til tiltak for å stette krav til innvendig støy er innarbeidd i kart og føresegner.

7.14 Teknisk infrastruktur

Vatn og avlaup

Ein tek sikte på å kople seg på eksisterande vassleidning frå Seljebakken. Spillvatn og overvatn vert å knyte til kommunal felleisleidning i Smithsgate. Syner elles til VAO-rammeplan.

7.15 Økonomiske konsekvensar for kommunen

Tiltaka kan løyse oppgradering og/eller utskifting av eksisterande vassleidning i området. Vidare vert det rekna som positivt at ein legg til rette for vidare næringsverksemd samt etablering av nye bustadar, som gir auka tilgang til skatteinntekter for kommunen.

7.16 Konsekvensar for næringsinteresser

Planframlegget legg til rette for vidare drift og utvikling av etablert næring i planområdet, samtidig som ein legg til rette for gode bustadar midt i sentrum. Dette vil verke positivt for næringsinteressene då ein kan sjå auka behov etter varer og tenester.

7.17 Interessesmotsetningar/konflikttema

Der er interessomotsetningar mellom utbyggjar sitt ynskje om å utvikle Storgata 7 og 9 og naboar sitt ynskje om å bevare særpreget i og rundt Smithsgate/ Hauane. Ein er samde om at trehusbustadane vest for Smithsgate og vidare inn over Hauane i Volda er viktige å ta vare på, og dei er med på å gi eit særpreg for sentrum. Likevel legg ein vekt på at utviklingsareal i sentrum er mangelvare, og ein må streve etter å utnytte tilgjengeleg areal på best mogleg måte.

Ein har etter fleire møter med Volda kommune redusert bygget med ei etasje. Dette medfører at den høgaste delen av bygget er redusert frå 6. til 5. etasjar. 5. etasje er i tillegg redusert i storleik og trekt inn. Vestsida av blokka med 4. etasjar, som vender mot sør vest og Smithsgate, har fått eit skrått tak/vindaugsflate. Desse justeringane er gjort for å redusere sol/dagslystap for naboar og for å kunne dokumentere at ein er innanfor preaksepterte dagslysverdiar for nabohus langs Smithsgate. Vidare har ein i planarbeidet gjort grep både for å synleggjere verknaden av etablering av tiltaket, samt kva grep som er gjort for at påverknaden på kringliggande busetnad skal bli så låg som mogleg.

7.18 Avveging av verknader

Som arkitekt Georg Grimstad skriv i si estetiske utgreiing, så kan ikkje forvandlinga til eit fortetta Volda kunne skje omgåande. Det vert difor peika på at tiltaket må kunne stå åleine ei tid. Arkitekt og plankonsulent meiner at ein har gjennom planprosessen utarbeidd eit framlegg som er moderne, samtidig som ein har nytta verkemiddel som halvtransparans, relieff og kontrast for å visuelt bryte ned skalaen slik overgangen til Hauane vert mindre dramatisk. Utbyggingsareal i sentrum er mangelvare, og det er ønskje både frå lokale og regionale myndigheiter om fortetting av sentrumsarealet. Storgata 7/9 ligg i indre sentrumskerne og ein har lagt vekt på dette ønskje gjennom planprosessen. Oppføring av bustader på denne tomte vil føre til at fleire kan busetje seg sentrumsnært og i gangavstand til alle viktige kvardagsfunksjonar og offentleg kommunikasjon

Enkelte eigedomar i Smithsgate vil oppleve noko tap av utsikt, men ein legg vekt på at der ikkje vert større tap av sol slik sol/skuggeanalysen syner. Det vert også poengtert at der frå før står bygningar og vegetasjon som også kastar skugge.

Ein kan vidare sjå positive ringverknadar ved etablering av tiltaket. Til dømes kan etablering av bustadar i «rullator- og tøffel-avstand» til flest mogleg aktivitetar føre til frislepp av ein bustadar til unge i etablerfasen. Det vert peika på at ein pulserande tettstad gjerne startar med god tilgang på leilegheiter som har gangavstand til kvardagsfunksjonar. Kva som gjer tettstadar trygge og gode å bu i er mellom anna omtalt i Meld.St.18 (2016-2017), kapittel 5. Det er også eit viktig moment at ein får auka tryggleik i gata ved å samle det meste av parkering innandørs i parkeringskjellar. Dette vil føre til mindre behov for gateparkering, som igjen vil føre til betre oversikt i gatebiletet.

8 KONSEKVENsutGREIING

Tiltaket er vurdert etter forskrifta om konsekvensutgreiing i samsvar med Pbl. kap.4. Då både formål og avgrensing er i samsvar med overordna plan, og elles utan vesentlege konsekvensar for miljø og samfunn, er det ikkje behov for konsekvensutgreiing. Referat frå oppstartsmøte er vedlagt.

9 INNKOMNE INNSPEL TIL VARSEL OM OPPSTART

Ved varsel om oppstart tok vi imot fem (5) innspel – alle innan fristen sitt utløp. Innspela er vedlagt i si heilheit, med utdrag og kommentar nedanfor:

9.1 Innspel (samandrag med kommentar)

9.1.1 Fylkesmannen i Møre og Romsdal (07.08.2019)

Innspel:

- 1) FM ber kommunen vurdere eventuelle behov for støyberekning.
- 2) Det vert synt til krav om tilrettelegging av gode oppvekst- og nærmiljø medrekna 200m2 nærleikeplass ved etablering av 5-20 bueiningar.
- 3) Det er i sentrumsområde viktig å ha søkelys på prinsipp om universell utforming.

Kommentar:

- 1) Norconsult har utført støyberekning, støysoner er innarbeidd i planforslaget.
- 2) Volda kommune opnar i ny kommuneplan opp for 120m2 store nærleikeplassar i indre sentrumskjeerne, i denne planen er det avsett 120m2 på taket av Storgata 7. Slik omtalt i planomtalen så sikrar dette skjerming mot alle farar, og tek i vare omsyn til trygg tilkomst.
- 3) Det er krav om heis i denne bygninga, dermed også universelt utforma uteareal.

9.1.2 Møre og Romsdal Fylkeskommune (17.06.2019)

Innspel:

- 1) Syner til skisse av planlagt bygg og er positive til bustadar i sentrum. Men synes bygninga syna seg omfangsrik og med stort volum. Det vert åtvvara mot ei utforming som går heilt på tvers av etablert byggjeskikk og preget som Volda sentrum har i dag.
- 2) Syner til at planlagt bygg fyljer nesten heile tomta, og minner om at planarbeidet må sikre uteareal for felles opphald og leik. Med omsyn til storleik, form og plassering i forhold til bygg, tilkomst og parkering. Syner til aktuelle retningslinjer og regelverk, samt nokre konkrete krav.
- 3) Det ver rådd til å skilje trafikkareal frå bustad og areal for uteopphald slik at barn og unge slepp å krysse trafikkareal når dei er utomhus. Planlegginga bør ha som mål å skape barnevennlege og bilfrie soner.

Kommentar:

- 1) Teke til vitande. Konsept utarbeidd av Bucci AS er eit kompromiss mellom mange omsyn. Ein kunne lagt all parkering på terreng, og dermed fått mindre byggjeareal. Dette verkar å vere dårleg utnytting av areal i sentrumsområde. Ein har derfor valt parkeringskjellar for både å gjere den trafikkale situasjonen i området betre, samt auke utnyttinga av verdifullt sentrumsareal. Dette er også i tråd med politiske signal for indre sentrumskjeerne.
- 2) Uteareal vert primært på nærleikeplassen på taket til Storgata 7. I tillegg vil leilegheitene disponere privat uteopphaldsareal på balkong/terrasse.
- 3) Planområdet har vegar på tre side, og nabohus på den fjerde. Langs veggiv mot Storgata er det fortau. Det vil verte mogleg å gå frå trapp/heis til uteopphaldsareal i nordre del av tomta utan å krysse trafikkareal. Tilsvarande vert for nærleikeplass og terrasse på tak.

9.1.3 Noregs vassdrags- og energidirektorat NVE (02.02.2019)

Innspel:

- 1) Syner til forslagsstillar sitt ansvar for utgreiing av flaum, erosjon- og skredfare i arealplanlegginga. Samt at det på reguleringsnivå ofte er trong for detaljert fagkyndig utgreiing av reell fare.
- 2) Dersom planforslaget råkar NVE sitt fagfelt ber dei om å få planen tilsendt ved offentleg ettersyn.

Kommentar:

- 1) Planområdet ligg i sone for marine strandavsetningar med potensiale for ustabile grunnforhold. Som fylje av dette har Era Geo utført geotekniske grunnundersøkingar utan funn av kvikkleire. Rapporten følgjer planframlegget.
- 2) Merknad er teke til fylje.

9.1.4 Statens vegvesen SVV (02.07.2019)

Innspel:

- 1) SVV ser positivt på ei høgare utnytting av nær viktige sentrumsfunksjonar jamfør bustad, areal og transportplanlegging.

Kommentar:

- 1) Teke til fylje.

9.1.5 Oppsitjarar langs Smithsgate og Hauane (22.07.2019)

Innspel:

- 1) Syner til og siterar frå kommunen sin rettleiar «Bygningsmiljø og estetisk rettleiar», der Hauane omtalast som ein av dei eldste busetnadane i Volda og som del av historia om framvekst av Volda som skulestad, tettstad med meir. Smithsgate/Tausakjerringsgata var truleg den første i Volda med bustadhus tett i tett på begge sider. Husa er godt vedlikehaldne og mange har fysiske synlege element som fortel Volda si historie. Ein bør vurdere omsynssoner i kommuneplanen sin arealdel for å ta vare på det særprega bygningsmiljøet. Dei fleste bygga er ikkje verneverdige, men som eit heilskapleg bygningsmiljø har enkelthusa stor verdi.
- 2) Mange av husa i området er SEFRAK-registrerte der ein krev godkjend detaljregulering for arbeid som krev byggjeløyve, oppføring av meldepliktige bygg/varige konstruksjonar, anlegg og frådeling til slike føremål.
- 3) Tett bygningsmasse og smale gateløp gjer at område har risiko for brannspreiing.
- 4) Renovasjon, vintervedlikehald, parkerings- og passeringmoglegheiter er utfordringar knytt til smale gateløp. Bilar står ofte parkert i gata for at folk/bebuarar skal laste av eller inn i bilane. Auka trafikk her kan føre til vanskar for utrykkingskøretøy. Krysset mellom Smithsgate og Nesavegen er trangt og uoversiktleg, og Smithsgate er mykje nytta av mjuke trafikantar.
- 5) Ein fryktar at meirtrafikken frå 19 leilegheiter vil auke trafikkfaren, og påpeikar det ironiske at i den parkerings- og passeringmoglegheita som er i gata dels på utbyggjar sin eigedom vert blokkert og bygd ut.
- 6) Det vert hevda at avstand mellom planlagt bygg og nabo hus vil verte 3-4 meter med forringa utsikt, lysinnslepp og solforhold som resultat- dette vil vidare føre til forringa livskvalitet for dei næraste naboane, dette også grunna innsyn frå planlagt bygg til stove og soverom. Er ikkje i mot utvikling av Volda sentrum, men meiner at fem etasjar totalt vil øydeleggje og skygge inne den gamle trehusbusetnaden frå Smithsgate og utover Hauane. Det vert frykta verditap, og at dette saman med «Holtegården» vil øydelegge bumiljø, særpreg og livskvalitet for dei som allereie bur her.

Kommentar:

- 1) Voldasoga omtalar Tausakjerringsgata som sti og seinare som veg der dei gamle husa vart erstatta frå om lag 1880 og ut over 1930-talet. Vedkomande Volda som skulestad vert det synt til freda bygningar på Rotset, til gamle gymnas samt eksisterande historiske hus som har husa lærarskulen i Volda. Desse er også med på å ta vare på Volda si unike skulehistorie. Det er for dette området ikkje avsett omsynssoner for bevaringsverdig kulturmiljø, H570 i utkast til ny arealdel. Bygningsmiljøet vest for Smithsgate har likevel utvilsamt høg verdi, og skal bestå. Ein kan ikkje sjå at planframlegget endrar på dette ut over noko sol og utsiktstap frå eksisterande busetnad langs Smithsgate.
- 2) Bygningar i SEFRAK- registeret er i utgangspunktet ikkje underlagt særskilte restriksjonar, registeret tener meir som eit varsku om at kommunen bør vurdere verneverdien før det eventuelt vert gjeve løyve til endring, flytting eller riving av bygget. For bygningar frå før 1850 gjeld

meldeplikt. Ein kan ikkje sjå at nokon av byggja langs Smithsgate er så gamle. I området er det eine åleine Storgata 4 (GBNR 19/180) som er underlagt slik meldeplikt. Hauane er i kommuneplanen avsett til bustadføre mål med krav om detaljregulering for arbeid som krev byggjeløyve mellom anna.

- 3) Tett bygningsmasse og smale gateløp gjer at eit område er meir utsett for brannspreiing. Fleire av husa på vestsida står tettare enn dagens preaksepterte løysing på 8 meter. Ein kan ikkje sjå at utbygging av Storgata 7 og 9 aukar fare for brannspreiing. Planlagde bygg vil verte sprinkla i samsvar med gjeldande krav, vidare vil oppgradering av kommunalt leidningsnett gi betre tilgang på brannsløkkvatn.
- 4) Planane for Storgata 7 og 9 røyver ikkje ved renovasjonstilhøva for eksisterande busetnad, og prinsippet om parkering på eigen grunn leggst til grunn for både Storgata 7/9 samt naboeigedomane. Parkering langs gateløpet er ikkje ønska, dette er både av omsyn til tryggleik, tilkomst, snøbrøyting med meir. SVV er også klar på at bustadgater skal vere smale nettopp for å unngå høg fart og kantparkering med dei negative fyljer dette har. Det er fleire avkøyrslar langs Smithsgate der bilar kan møtast, og langs vestre plangrense vil det verte asfaltert skulder, samt grøfteareal som aukar breidda og gir betre passeringstilhøve. Siktilhøva i krysset Smithsgate/ Nesavegen vert ikkje påverka av planane. Oppsittjarane har elles rett i at nokre vel å gå i Smithsgate til og frå ferjekaia. I tillegg kjem noko lokal gangtrafikk, men denne er særst liten då fleste vel fortøuet langs Storgata.
- 5) 18 einingar genererer ein årsdøgntrafikk (ÅDT) på om lag 63. Dette vil seie 63 passeringar per døgn. Tal bueiningar tilknytt Smithsgate fordeler seg i dag slik:
 - Smithsgate ovanfor Nesavegen: 5 pluss Storgata 7/9
 - Nesavegen: om lag 10
 - Smithsgate nedanfor Nesavegen: om lag 4.

Ved full utbygging vil om lag 24 bueiningar vere knytt til Smithsgate ovanfor Nesavegen, og dette aukar til 37 nedanfor. I samsvar med SVV sine normalar skal bustadgater utformast med breidde 3,5-4,5 meter inkludert skulder, og Smithsgate ligg her i øvre sjikt med om lag 4,5 meter opparbeidd vegbreidde. Parkering for bygget er løyst i parkeringskjellar på 2 nivå, noko som også gjer det meir trafikksikkert i Smithsgate då ein får det meste av parkering innandørs, og unngår kantparkering i Smithsgate.

- 6) Korrekt avstand mellom byggja gjeng fram av plankartet, situasjonsplan og snitt. Avstand overstig 4 meter med god margin, og reell avstand vert mellom 8 og 10 meter som er innanfor gjeldande avstandskrav på mellom 8-10 meter. Det er vidare eit poeng at eksisterande bustadar langs Smithsgate vil oppleve noko utsiktstap, men ein legg vekt på at soltilhøva i liten grad verk råka. Dette jamfør sol og skuggeanalysen.

10 AVSLUTTANDE KOMMENTAR

Eit nybygg vil sikre og vidareføre den spesielle medie- og lokalhistoria som vart etablert på Ekset i 1809, så flytt til Storgata 9 i 1937 og deretter – i 1952 - til dagens bygg i Storgata 7. Planframlegget er utarbeidd i samsvar med overordna plan og ein har i størst mogleg grad retta seg etter innkomne innspel og merknadar.

Vi ser på utbygging av denne flotte tomte, med bustader for ulike aldersgrupper, som ei naturleg utviding/ fortetting av eit etablert bustadområde. Høg utnytting av slike sentrumsnære tomter er etter vår kjennskap både eit ønske og krav frå politisk hald – jfr. også kap.4.4 i Samfunnsdelen til kommuneplanen 2016-2028. Gangavstand til viktige kvardagsfunksjonar er ein klar fordel på mange nivå, også klima-/miljømessig.

Vi ser difor fram til at planframlegget vert eigengodkjent slik at nye, moderne bustadar kan gjerast tilgjengeleg for Voldasamfunnet.