



VOLDA KOMMUNE
Avdeling for dokumentasjon og service

Husbygg AS
Morkamyra 24
6105 VOLDA

Vår referanse
21/805 22/20693

Din referanse

Sakshandsamar
Sonja Håvik

Dato
28.10.2022

Slutthandsaming. Detaljreguleringsplan for Røystun panorama. Gnr 19 bnr 1023 m.fl.

Kommunestyret har i møte 27.10.2022, sak 75/22, fatta følgjande vedtak:

Volda kommunestyre godkjenner i medhald av plan- og bygningslova § 12-12 detaljreguleringsplan for Røystun panorama (planID 2021003) med plankart datert 24.5.2022, reguleringsføresegner datert 24.5.2022 og planomtale med tilhøyrande vedlegg datert 25.5.2022.

Med helsing

Sonja Håvik
rådgjevar

Dokumenter er elektronisk godkjent og har derfor ikkje signatur

Mottakar			
Husbygg AS	Morkamyra 24	6105	VOLDA
Per Mulvik AS	Holmen 7	6100	VOLDA

Kopi til
Berit Sandvik Skeide

Vedlegg
Reguleringsplankart, sist datert 24.5.2022
Reguleringsføresegner, sist datert 20.9.2022
Planomtale, sist datert 25.5.2022
ROS-analyse, datert 24.5.2022
Sjekkliste ROS, datert 24.5.2022
Sol og skuggeanalyse, datert 29.3.2022
VAO-rammeplan med vedlegg, datert 24.5.2022
Illustrasjonsplan med snitt, datert 23.5.2022
Støyvurdering, datert 23.5.2022
Uttale frå Møre og Romsdal fylkeskommune

Vedlegg
Uttale frå Statsforvaltaren
Uttale frå NVE, endeleg
Uttale frå NVE, første
Merknadar frå Kardis Hasfjord og Roar Vikene
Detaljreguleringsplan for Røystun panorama. Informasjon om rekkefølgebestemmelsar i
reguleringsplan
Situasjonskart. Eigedommar som vert varsla og plassering av bom
Kommentar til Røystun panorama og bom - planid 2021003



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
158/22	Formannskapet	04.10.2022
75/22	Kommunestyret	27.10.2022

Slutthandsaming. Detaljreguleringsplan for Røystun panorama. Gnr 19 bnr 1023 m.fl.

Samandrag:

Konsulentfirma Per Mulvik AS har på vegne av Husbygg AS ved Magne Aksnes utarbeidd forslag til detaljreguleringsplan for Røystun panorama.

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av sentrumsnære småhus, primært einebustader. Det er lagt til rette for etablering av leikeplass og gangstiforbindelse.

Planområdet ligg i eit etablert bustadområde ovanfor Kårstadvegen vest for Volda sjukehus med tilkomst frå Lindevegen i vest, Legene i aust og Kårstadvegen i sør. Planområdet er om lag 7.2 daa og består i dag av eksisterande bebyggelse med hage- /utomhusareal. Delar av eksisterande vegar inngår i planområdet.

Planforslaget legg til rette for to nye bustadområde, BSF1 og BSF2. BFS1 er 1,4 daa og delt inn i tre tomter. I området kan det førast opp inntil 3 einebustader med tilhøyrande anlegg (p-plass, garasje/carport m.m.). Maksimum % BYA er sett til 35 %. Bygg innanfor BFS1 skal ha flate tak og gesimshøgd ikkje over kote c+79,8. BSF2 er 1,3 daa og delt inn i to tomter. I området kan det førast opp ein 2-manns-bustad (i vest) og ein einebustad med tilhøyrande anlegg (p-plass, garasje/carport mm.). Maksimum % BYA er sett til 35 %. Bygg innanfor BFS2 skal ha flate tak og gesimshøgd ikkje over kote c+85.

Tre eksisterande bustadeigedommar inngår også planen. For desse eigedommane er maksimum % BYA er sett til 30 %. Maksimum gesimshøgd skal ikkje vere over 8 meter og maksimum mønehøgd ikkje over 9 meter.

I planforslaget er det vist ein leikeplass på 0,2 daa. Leikeplassen ligg på areal som er relativt flatt. Det er i reguleringsføresegnene lagt inn rekkjefølgjekrav knytt til opparbeiding av leikeplassen. Plankonsulent har utarbeidd sol/skuggeanalyse som viser at det blir over 50 % soldekning på leikeplassen kl. 15 ved vårjamndøgn og ved midtsommar.

Det er regulert inn to avkøyrslar til byggjeområdet, frå Legene i aust og frå Lindevegen i vest. Eksisterande turveg/tursti mellom Lyngbakken og Legene, som er i kommunal eige, er regulert som offentleg tursti.

Eksisterande bustader langs Kårstadvegen ligg innanfor gul støysone. Det er utarbeidd støyvurdering. Støysone er vist på plankartet, og det er lagt inn tekst i reguleringsføresegnene.

Planforslaget har vore ute på høyring og offentleg ettersyn. Det kom ikkje inn vesentlege merknader eller uttalar til planforslaget.

Kommunedirektøren rår kommunestyret til å godkjenne detaljreguleringsplan for Røystun panorama.

Kommunestyret 27.10.2022

Behandling:

Røysting (32 røysteføre):
Innstillinga frå formannskapet vart samrøystes vedteken.

KST - 75/22 Vedtak

Volda kommunestyre godkjenner i medhald av plan- og bygningslova § 12-12 detaljreguleringsplan for Røystun panorama (planID 2021003) med plankart datert 24.5.2022, reguleringsføresegner datert 24.5.2022 og planomtale med tilhøyrande vedlegg datert 25.5.2022.

Formannskapet 04.10.2022

Behandling:

Kommunalsjef samfunnsutvikling, Jarl Martin Møller, svara på spørsmål frå formannskapet.

Røysting (9 røysteføre)
Tilrådinga frå kommunedirektøren vart samrøystes vedteken.

FSK - 158/22 Vedtak

Formannskapet si innstilling til kommunestyret:

Volda kommunestyre godkjenner i medhald av plan- og bygningslova § 12-12 detaljreguleringsplan for Røystun panorama (planID 2021003) med plankart datert

24.5.2022, reguleringsføresegner datert 24.5.2022 og planomtale med tilhørende vedlegg datert 25.5.2022.

Kommunedirektøren si tilråding:

Volda kommunestyre godkjenner i medhald av plan- og bygningslova § 12-12 detaljreguleringsplan for Røystun panorama (planID 2021003) med plankart datert 24.5.2022, reguleringsføresegner datert 24.5.2022 og planomtale med tilhørende vedlegg datert 25.5.2022.

Vedtak som innstilling frå Formannskapet , 04.10.2022 - 158/22

Formannskapet si innstilling til kommunestyret:

Volda kommunestyre godkjenner i medhald av plan- og bygningslova § 12-12 detaljreguleringsplan for Røystun panorama (planID 2021003) med plankart datert 24.5.2022, reguleringsføresegner datert 24.5.2022 og planomtale med tilhørende vedlegg datert 25.5.2022.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Konsulentfirma Per Mulvik AS har på vegne av Husbygg AS ved Magne Aksnes utarbeidd forslag til detaljreguleringsplan for Røystun panorama.

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av sentrumsnære småhus, primært einebustader. Det er lagt til rette for etablering av leikeplass og gangstiforbindelse mellom Legene og Lindevegen.

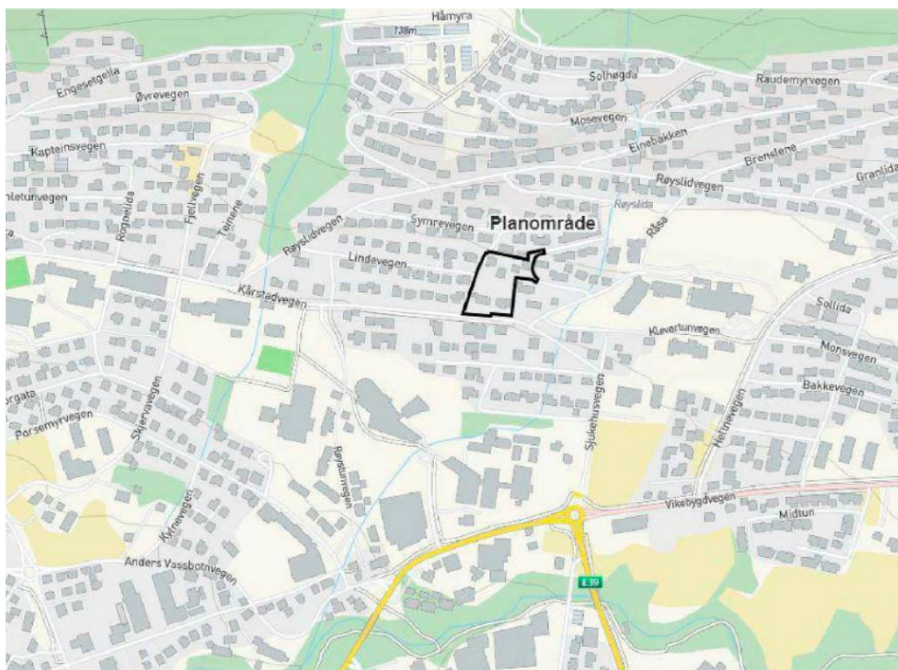
Saksgang

Dato	Planprosess
22.3.21	Oppstartsmøte med tiltakshavar og konsulent
4.5.21	Politisk handsaming. Varsel om oppstart av planarbeid
13.6.21	Frist for innspel ved oppstart
24.5.22	Komplett planforslag vart motteke
7.6.22	1. gongs handsaming - vedtak om høyring og offentleg ettersyn
17.6.22 - 1.8.22	Offentleg ettersyn

Tabell 1. Planprosess/saksgang

Lokalisering av området

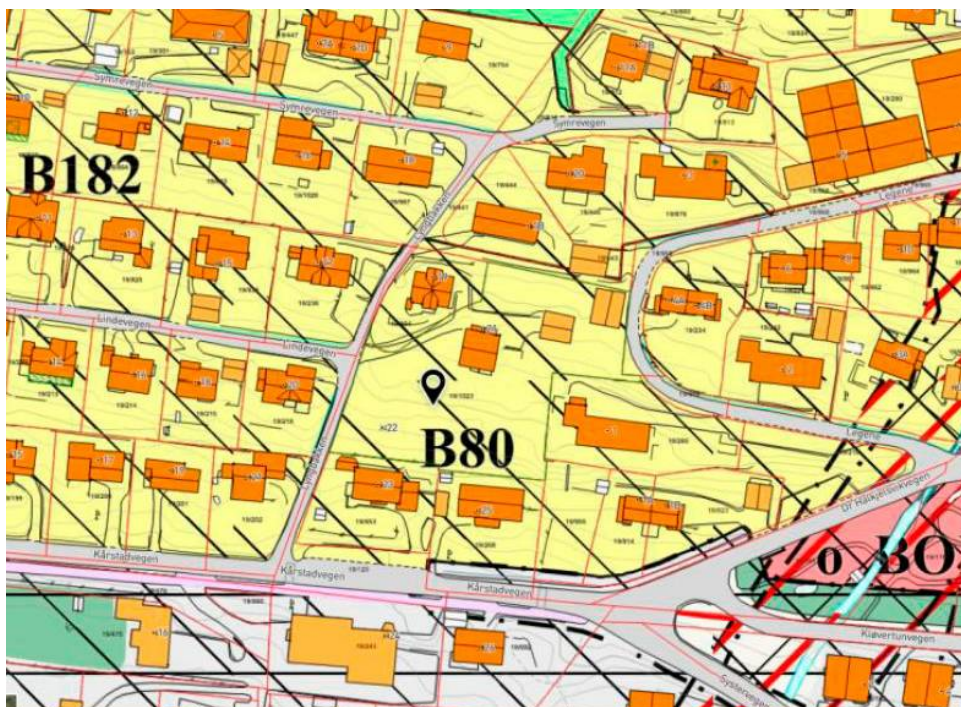
Planområdet ligg i eit etablert bustadområde ovanfor Kårstadvegen vest for Volda sjukehus med tilkomst frå Lindevegen i vest, Legene i aust og Kårstadvegen i sør. Planområdet er om lag 7.2 daa og består i dag av eksisterande bebyggelse med hage- /utomhusareal. Delar av eksisterande vegar inngår i planområdet.



Figur 1. Lokalisering av området

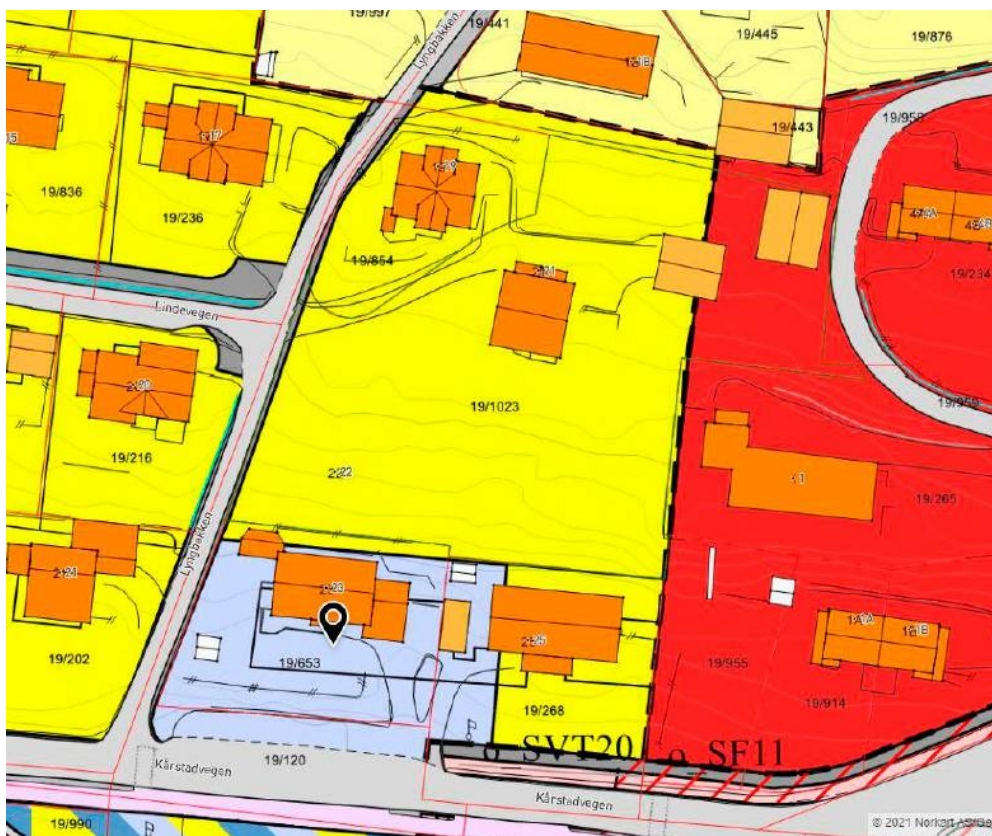
Planstatus

Området er lagt ut til bustader B80 i kommunedelplan for tidlegare Volda kommune.



Figur 2. Utsnitt frå kommunedelplan for tidlegare Volda kommune

Gjeldande reguleringsplan for hovuddelen av planområdet er i reguleringsplan "Endring vestre del av sjukehusområde" (planID 1964001), lagt ut til bustader og forretning.



Figur 3. Utsnitt frå reguleringsplan

Planområdet grensar til følgjande planar:

- Mot nord: "Rundeбота", planID 1995003.
- Mot sør: "E39 Volda - Furene, planID 2016001. "Myrane", planID 1956001.
- Mot aust: "Endringar sjukeheimsområdet", planID 1980001.
- Mot vest: "Myrane", planID 1956001. "Rundeбота", planID 1995003.

Planforslaget

Frittliggende småhusbebyggelse, BSF1-BSF5

Planforslaget er delt inn i fem område for frittliggende småhusbebyggelse, BSF1-BSF5. Innanfor BSF1 og BSF2 er det lagt til rette for nye bygg, medan BSF3-5 gjeld eksisterande bustadeigedommar (gnr. 19, bnr. 265, 268, 653, 854). Det er lagt til grunn at eksisterande bustadhus og to uthus på gnr. 19, bnr. 1023 skal rivast (markert med kryss i plankartet).



Figur 4. Forslag til detaljreguleringsplan for Røystun panorama

BFS1

1,4 daa. Delt inn i tre tomter.

I området kan det førast opp inntil 3 einebustader med tilhøyrande anlegg (p-plass, garasje/carport m.m.).

Maksimum % BYA er sett til 35 %. Bygg innanfor BFS1 skal ha flate tak og gesimshøgde ikkje over kote c+79,8.

BFS2

1,3 daa. Delt inn i to tomter.

I området kan det førast opp ein 2-mannsbustad (i vest) og ein einebustad med tilhøyrande anlegg (p-plass, garasje/carport m.m.).

Maksimum % BYA er sett til 35 %. Bygg innanfor BFS2 skal ha flate tak og gesimshøgde ikkje over kote c+85.

Tabell 2.

BFS3

1,8 daa. To eksisterande bustadeigedommar.

Maks. % BYA er sett til 30 %. Maks. gesimshøgde ikkje over 8 meter og maks. mønehøgde ikkje over 9 meter.

BFS4

0,6 daa. Eksisterande bustadeigedom.

Maks. % BYA er sett til 30 %. Maks. gesimshøgde ikkje over 8 meter og maks. mønehøgde ikkje over 9 meter.

BFS5

Gjeld ei lita stripe av gnr. 19, bnr. 265.

Tabell 3.

Minste uteoppholdsareal (MUA), skal vere minimum 20 % av bruksarealet for bygningsmassen på tomte. Balkong/veranda/terrasse, eventuelt som overbygt, kan inngå i MUA. Minst 50% av MUA skal vere på bakkenivå. Kvar bueining skal ha minimum 2 parkeringsplassar der minimum 1 skal vere overdekt.

Det er utarbeidd sol-/skuggeanalyse kl. 15 for 21. mars (vårjamndøgn) og 21. juni (midtsommar). Analysen viser at det er gode solforhold både på leikeplassen og øvrig sørvendt uteoppholdsareal (godt innanfor kravet om 50%).

Leikeplass, f_BLK

I planforslaget er det vist ein leikeplass på 0,2 daa. Leikeplassen ligg på areal som er relativt flatt. Det er i reguleringsføresegnene lagt inn rekkjefølgjekrav knytt til opparbeiding av leikeplassen. Plankonsulent har utarbeidd sol/skuggeanalyse som viser at det blir over 50 % soldekning på leikeplassen kl. 15 ved vårjamndøgn og ved midtsommar.

Køyreveg, f_SKV1, f_SKV2, o_SKV3, o_SKV4, o_SKV5, f_SKV6, f_SKV7

Det er regulert inn to avkøyrslar til byggjeområdet, frå vegen Legene (f_SKV2) i aust og frå Lindevegen i vest (f_SKV1). BFS1 og BSF 4 skal ha tilkomst frå Lyngbakken/Lindevegen i vest via SKV1. BFS2 skal ha tilkomst frå Legene i aust via SKV2. Det er i planen opna opp for at delar av BSF2 kan nytte SKV1 som tilkomst dersom det er føremålstenleg. I tillegg til nye avkøyrslar er Lyngbakken, Legene og Kårstadvegen teke inn i planen og namnsett som o_SKV3, o_SKV4 og o_SKV5. Vegane er uendra. Eksisterande avkøyrslar frå Kårstadvegen til BFS3 (gbnr.19/653 og 19/268) er regulert som f_SKV6 då denne delen er felles for begge eigedommane. Tilsvarande er eksisterande avkøyrslar til garasjen på gbnr.19/443 regulert som f_SKV7 då garasjen er felles for gbnr.19/444 og 445.

Parkeringsplassar, f_SPP

Eksisterande parkeringsplassar med Røyslid Handel er teke med i reguleringsplanforslaget. På grunn av krav til friskt i krysset mellom Kårstadvegen og Lyngbakken utgår ein del av parkeringsplassane.

Turveg, o_GT

Eksisterande turveg/tursti mellom Lyngbakken og Legene, som er i kommunal eige, er regulert som offentleg tursti.

Støysone, H220

Bustadeigedommane på gnr. 19, bnr. 268 og 653 ligg innanfor gul støysone (støy frå Kårstadvegen). Konsulentfirmaet Rambøll har utarbeidd støyfagleg notat og kome med framlegg til avbøtande tiltak. Støysone er vist på plankartet, og det er lagt inn tilhøyrande tekst i reguleringsføresegnene. Det er sett fram krav om at det ved påbygg/tilbygg/nybygg med støyfølsam bruk, skal etablerast støyskjerm i byggegrensa mot Kårstadvegen. Delar av gnr. 19, bnr. 268 (utanfor byggjegrensa) ligg så vidt innanfor raud støysone. Omregulering i samband med Voldatunnelen kan medføre redusert trafikk i Kårstadvegen i framtida.

Konsekvensar av planforslaget

Planarbeidet utløyser ikkje krav om konsekvensutgreiing etter plan- og bygningslova § 4-2 andre ledd. Forslagsstillar har utarbeidd risiko- og sårbarheitsanalyse. Det er identifisert 3 aktuelle risikoforhold.

Overvatn

- Utbygginga vil medføre større tette overflater (veg- og takflater), som vil gi raskare avrenning. Overflatevasshandteringa skal så langt det er råd løysast lokalt innanfor planområdet. Overflatevatnet frå området skal drygast før det vert ført til offentlig overvassleidning. Det er lagt inn føresegnsområde for etablering av anlegg for dryging av overvatn (#1). Krav om lokal overvasshandtering for fordrøying gjeld også i bygge- og anleggsperioden. Det vert elles vist til VAO-rammeplan.

Uluksespunkt

- Det er registrert ulukkespunkt i krysset mellom Kårstadvegen og Lyngbakken, like sør for planområdet. Plankonsulent oppfordrar kommunen å vurdere om Lyngbakken bør stengast for gjennomkøyring eller gjennomføre andre trafikktryggingstiltak.

Støy

Planområdet er råka av vegtrafikkstøy frå Kårstadvegen. Delar av området ligg innanfor gul støysone og ein liten del av BFS3 (gnr. 19, bnr. 268) ligg innanfor raud støysone. Sjå skildring av støysone ovanfor.

Sabotasjemål

Planområdet ligg i nærheten av Volda sjukehus. Det er lagt til grunn at kommunen sine planar for trygging av offentlege bygg er ivareteke. Risiko knytt til sabotasje og terror er vurdert som liten.

Ut i frå risiko- og sårbarheitsanalysen, har ein ikkje funne at utbygging i området vil medføre særskilt fare for menneske, miljø eller økonomiske verdiar. I planforslaget er avbøtande tiltak innarbeidd og heimla i plankart og føresegner.

Teknisk infrastruktur

Det er utarbeidd VAO-rammeplan for området i dialog med vatn og avløp i kommunen.

Høyring og offentleg ettersyn

Formannskapet vedtok i møte 7.6.2022, sak 115/22 å leggje detaljreguleringsplan for Røystun panorama ut på høyring og offentleg ettersyn.

I samband med høyring kom det inn følgjande:

Møre og Romsdal fylkeskommune meiner planen er godt gjennomarbeidd og godt grunngitt og kan eigengodkjennast

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) slår fast at faresone for skred i bratt terreng er avklara (eksternrapport nr. 53/2019. Faresonekartlegging i Volda kommune).

Statsforvaltaren har ingen merknader

Kardis Hasfjord og Roar Vikene meiner det vil vere utfordrande for personbil og stor lastebil å passere kvarandre i perioden med stor anleggstrafikk, og oppmodar tiltakshavar om å søkje sjukehuset om å få disponere den austlege delen av parkeringsplassane i Legene.

Merknadsstillar hevdar asfalten i svingen mellom dei to gatene ikkje vil tole hyppig tungtrafikk, og meiner ein må pårekne å utbetre topplaget og erstatte asfalten i heile Legene opp mot anleggsområdet.

Avslutningsvis kjem Hasfjord og Vikene med innspel til VAO-rammeplanen. I følgje merknadsstillar er avdelingsleiar på vatn og avløp allereie orientert om desse innspela.

Kommentar: Problemstillingane Hasfjord og Vikene peikar på gjeld utbygging i henhald til reguleringsplanen.

Avgrensa høyring - rekkefølgebestemmelse knytt til stenging av veg

Lyngbakken har ei stigning på om lag 1:5 frå krysset mot Lindevegen ned mot Kårstadvegen. Krysset mellom dei to vegane er uoversiktleg. I følgje Statens vegvesen sin kartbase www.vegkart.no er det registrert ulukkespunkt i Kårstadvegen. Formannskapet ba administrasjonen i møte i juni å ta grep i høve til trygging av både dei som køyrer og dei

mjuke trafikantane i området. Administrasjonen har etter ei grundig vurdering kome fram til at ein tilrår å stenge Lyngbakken med bom heile året ved Lindevegen 20. Ein legg til grunn at Lyngbakken framleis skal brøytast. Bommen skal plasserast slik at gåande og syklende kan passere på ein god måte. Nedste del av Lyngbakken vert definert og skilta som gangveg.

Grunneigarar langs Symrevegen, Lindevegen og Lyngbakken vart i brev datert 1.9.2022, informert om at det vil bli lagt inn rekkefølgebestemmelsar i reguleringsføresegnene til planen. Frist for å kome med innspel vart sett til 15.september 2002. Det kom inn merknad frå eigar av Lindevegen 20.

Sitat frå merknad:

"Takk for informasjon om Røyslid panorama og bom i Lyngbakken ved Lindevegen 20. Dette er eit godt tiltak. Det vil gjere krysset mellom Lyngbakken og Kårstadvegen tryggare og vil også gje redusert trafikkstøy i bakken. For vår del er det elles viktig at det vert ordna slik at tilkomsten frå garasjevegen vår opp til Lindevegen vil bli god. På glatte vinterdagar hender det – no – at det er uråd å kome opp på Lindevegen. Med bom i Lyngbakken vil vi derfor kunne kome i ein «låst» situasjon. Men dette går vi ut frå at det vil bli funne ei løysing på! – Vi vil også ta oppatt det i har nemnt før, at meir og meir tungtrafikk i Lindevegen slit på vegbana/-grunnen. Muren ovanfor huset vårt har blitt skeiv, og verre vil det kunne bli når tungtrafikken til Røyslid panorama kjem – både i byggjeperioden og framover. Vi ber derfor om at kommunen drøftar korleis desse skadane kan gjerast mindre og rettast opp.

Vurdering:

Plankart og reguleringsføresegner med tilhøyrande dokument er godt gjennomarbeidd, og er i samsvar med krav til innlevert materiale. Innspel til planarbeidet ved oppstart er vurdert og kommentert på ein god måte.

Barn og unge - leikeområde og uteareal

Det er sett av eit leikeområde i planen. Området sin storleik er i samsvar med kommunedelplanen sine krav. Sol- og skuggeanalysen viser gode solforhold gjennom dagen og året for leikeområdet, samt for bustadane. Planforslaget er vurdert til å leggje godt til rette for born.

Støy

Støy er utgreidd, og det er lagt inn støysone på plankart og tilhøyrande tekst i reguleringsføresegnene.

Risiko og sårbarheit

Det er utarbeidd ROS-analyse. Sentrale tema som er markert i ROS-analysen:

- Overvatn. Overflatevasshandteringa skal så langt det er råd løysast lokalt innanfor planområdet. Overflatevatnet skal drygast før det vert ført til offentleg overvassleidning. Det er i planen lagt inn føresegningsområde for etablering av anlegg for dryging av overvatn.
- Ulukkespunkt. Det er registrert ulukker i Kårstadvegen (krysset mellom Lyngbakken og Kårstadvegen).
- Terrormål i nærleiken. Volda sjukehus ligg like ved planområdet. Ein vurderer det som lite sannsynleg at sjukehuset vert råka av terror.

Etter kommunen si vurdering vil utbygging i området ikkje medføre særskilt fare for menneske, miljø eller økonomiske verdiar. Avbøtande tiltak er innarbeidd og heimla i plankart og føresegner.

Naturmangfald

Det er ikkje registrert viktige naturtypar innanfor planområdet, eller andre verdiar knytt til biologisk mangfald på arealet.

Rekkefølgebestemmelse - stenging av Lyngbakken

Som nemnt under saksopplysningar rår administrasjonen til at det vert lagt inn rekkefølgebestemmelse i reguleringsføresegnene knytt til stenging av Lyngbakken.

Følgjande rekkefølgebestemmelse vert teke inn under § 8.

“8.1. Før det vert gjeve rammeløyve eller igangsettingsløyve: Lyngbakken skal stengast med bom heile året ved Lindevegen 20 før det vert gjeve rammeløyve. Bommen skal plasserast slik at gåande og syklande kan passere på ein god måte. Lyngbakken skal brøytast. Nedste delen av Lyngbakken skal skiltast som gangveg”.

Likestillingsmessige sider ved saka: Ingen.

Konsekvensar for folkehelsa: Ingen.

Miljøkonsekvensar: Tiltaket vil medføre auka trafikk og auka støy frå biltrafikk.

Økonomiske konsekvensar: Tekniske anlegg som inngår i utbyggingsavtalen mellom tiltakshavar og kommunen skal overtakast av kommunen. Kommunen vil såleis få ansvar for drift og vedlikehald av desse.

Beredskapsmessige konsekvensar: Ingen.

Konsekvensar for barn og unge:

Eldrerådet, råd for personar med funksjonsnedsetting og ungdomsrådet har fått saka til uttale. Dei har ikkje kome med uttale til planen.

Konklusjon:

Det har ikkje kome inn vesentlege merknader eller uttalar til detaljreguleringsplanen i samband med høyring og offentleg ettersyn. Planen legg til rette for utvikling av eit sentralt og attraktivt buområde i Volda med gode kvalitetar. Området ligg i gangavstand til skule, barnehage, kollektivpunkt mm.

Kommunedirektøren rår kommunestyret til å godkjenne detaljreguleringsplan for Røystun panorama.

Rune Sjurgard
Kommunedirektør

Utskrift av endeleg vedtak:

Per Mulvik AS

Husbygg AS ved Magne Aksnes