



VOLDA KOMMUNE
Avdeling for dokumentasjon og service

Til utviklingsavdeinga for utsending til offentlig ettersyn,

Elise Hjelle Sandvik

Vår referanse
21/2230 22/19152

Din referanse

Sakshandsamar
Sonja Håvik

Dato
05.10.2022

**Melding om vedtak - Varsel om oppstart av planarbeid og høyring av planprogram.
Områdeplan for indre sentrumssone, planID 2021006.**

Formannskapet har i møte 04.10.2022, sak 157/22, fatta følgjande vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 4-1, 12-8 og 12-9 vert forslag til planprogram for områderegeringsplan for indre sentrumssone sendt ut på høyring og lagt ut til offentlig ettersyn. Samstundes vert det varsla oppstart av planarbeidet.

Med helsing

Sonja Håvik
rådgjevar

Dokumenter er elektronisk godkjent og har derfor ikkje signatur

Mottakar
Elise Hjelle Sandvik

Kopi til
Berit Sandvik Skeide

Vedlegg
Planprogram områdeplan Volda sentrum



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
157/22	Formannskapet	04.10.2022

Varsel om oppstart av planarbeid og høyring av planprogram. Områdeplan for indre sentrumssone, planID 2021006.

Samandrag:

Volda kommune er i vekst, og vi ønskjer å utvikle tettstaden vidare. Volda sentrum er attraktivt i høve til bustadutvikling, næringsutvikling, handel og tenesteyting. Korleis kan vi legge forholda best mogleg til rette for ulike aktørar i framtida? Vi vert fleire eldre og færre yngre i samfunnet. Vi må legge til rette for eit aldersvennleg samfunn og ta grep for å møte utfordringane. Det er også viktig å legge til rette for gode oppvekstvilkår for barn og unge.

Gjeldande reguleringsplanar for indre sentrumssone er av eldre karakter, og det er behov for ein gjennomgang av arealbruken. Planstrategien for 2020-2024 vart vedteken i kommunestyret 10.02.21. Der er områdereguleringsplan for indre sentrumssone sett opp som prioritert plan med oppstart i 2021.

Gjennom arbeidet med kommunedelplan for tidlegare Volda kommune avgrensa ein området det skal utarbeidast områdereguleringsplan for. I 2016 vart det utarbeidd ein Utviklingsplan for Volda sentrum, som også er ein del av bakgrunns-/grunnlagsmaterialet. Utviklingsplanen er ikkje juridisk bindande. I 2021 utarbeidde Asplan Viak i tett samarbeid med kommunen ein moglegheitsstudie for Volda sentrum. Studien vurderer volum, høgder og tettleik.

Denne saka omhandlar planprogram for områdeplanen og varsel om oppstart av planarbeid.

Under ligg lenke til videopresentasjon av planprogrammet som formannskapet gjerne kan sjå før møtet.

<https://www.loom.com/share/4fd12d33e1e047c79d5240aaeddca5b1>

Kommunedirektøren rår til at forslag til planprogram for områdereguleringsplan for indre sentrumssone vert sendt ut på høyring og lagt ut til offentlig ettersyn. Samstundes som det vert varsla oppstart av planarbeidet.

Formannskapet 04.10.2022

Behandling:

Prosjektleder Elise Hjellev Sandvik orienterte.

Røysting (9 røysteføre)

Tilrådinga frå kommunedirektøren vart samrøystes vedteken.

FSK - 157/22 Vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 4-1, 12-8 og 12-9 vert forslag til planprogram for områderegluleringsplan for indre sentrumssone sendt ut på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn. Samstundes vert det varsla oppstart av planarbeidet.

Kommunedirektøren si tilråding:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 4-1, 12-8 og 12-9 vert forslag til planprogram for områderegluleringsplan for indre sentrumssone sendt ut på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn. Samstundes vert det varsla oppstart av planarbeidet.

Vedlegg:

Planprogram områdeplan Volda sentrum

Saksopplysningar:Områdeplan

“Områderegulering brukes av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanens arealdel, eller kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte områdevisse avklaringer av arealbruken. Områderegulering utarbeides av kommunen. Kommunen kan likevel overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering.” (§ 12-2 i plan- og bygningslova).

Planprogram

Jamfør plan- og bygningslova § 4-1 skal det for reguleringsplanar som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn som ledd i varsling av planoppstart utarbeidast eit planprogram som grunnlag for planarbeidet.

Planprogrammet skal gjere greie for føremålet med planarbeidet, planprosessen med fristar og deltakarar, opplegg for medverknad, kva alternativ som vil bli vurdert og behovet for utgreiingar. Forslag til planprogram skal sendast på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet skal fastsetjast av kommunestyret.

Planprogrammet si hovudoppgåve er å tydeleggjere kva som skal handsamast i områdeplanen, avklare kva tema områdeplanen skal konsentrere seg om og å synleggjere kva kunnskap som er nødvendig for avgjerd om plan. Det er viktig å legge til rette for ein open medverknadsprosess, og sikre god politisk forankring av planen, slik at den kan bli eit styrande politisk dokument. Planprogrammet er på mange måtar ein “plan for planlegginga”, og gir offentlege instansar, lag/foreiningar og ålmenta høve til å påverke korleis planprosessen skal vere og kva tema som skal omfattast av planen.

Videopresentasjon av planprogrammet

Under ligg lenke til videopresentasjon av planprogrammet som formannskapet gjerne kan sjå før møtet:

<https://www.loom.com/share/4fd12d33e1e047c79d5240aaeddca5b1>

Bakgrunn for planarbeidet

Gjeldande reguleringsplanar for indre sentrumssone er av eldre karakter, og det er behov for ein gjennomgang av arealbruken. Planstrategien for 2020-2024 vart vedteken i kommunestyret 10.02.21. Der er områdereguleringsplan for indre sentrumssone sett opp som prioritert plan med oppstart i 2021.

Gjennom arbeidet med kommunedelplan for tidlegare Volda kommune avgrensa ein området det skal utarbeidast områdereguleringsplan for. I 2016 vart det utarbeidd ein Utviklingsplan for Volda sentrum, som også er ein del av bakgrunns-/grunnlagsmaterialet. Utviklingsplanen er ikkje juridisk bindande. I 2021 utarbeidde Asplan Viak i tett samarbeid med kommunen ein moglegheitsstudie for Volda sentrum. Studien vurderer volum, høgder og tettleik.

Formål med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å fastsetje dei juridiske rammene for korleis indre sentrumssone skal utvikle seg i framtida. I dette ligg det å gi rammer for byggjeområde, offentlege område/møteplassar, vegar, gangvegar, grøntareal og bruk av sjøareala. Kommunen ønskjer å legge til rette for fortetting og transformasjon i samsvar med føringar i kommunedelplan for tidlegare Volda kommune og Utviklingsplanen.

Planen sitt innhald

Døme på tema i områdeplanen:

- Rammer for byggjehøgder og utnytting (møne- og gesimshøgde)
- Rammer for parkering, parkeringsnorm – kvar skal ein parkere?
- Trafikkmønster - hovudprinsipp
- Mjuka trafikantar – gåande og syklende
- Krav til byrom og gatemiljø - standard og opparbeiding
- Fortetting, transformasjon og riving
- Byggjeskikk og utforming av offentlege areal
- Gjenbruk/endra bruk av eksisterande bygg
- Krav til leikeareal – har eiga leikeplassnorm og går fram av kommunedelplan
- Grønstruktur – Samanhengar mellom gater, parkar og friluftsområde.
- Blågrøn struktur – sjøen, elva osv. Leikeplassar
- Utvikling av sjøfronten og hamneområdet frå Vikeneset og forbi industriområdet
- Overvasshandtering
- Bekkeopning
- Utfylling i sjø

Krav om konsekvensutgreiing

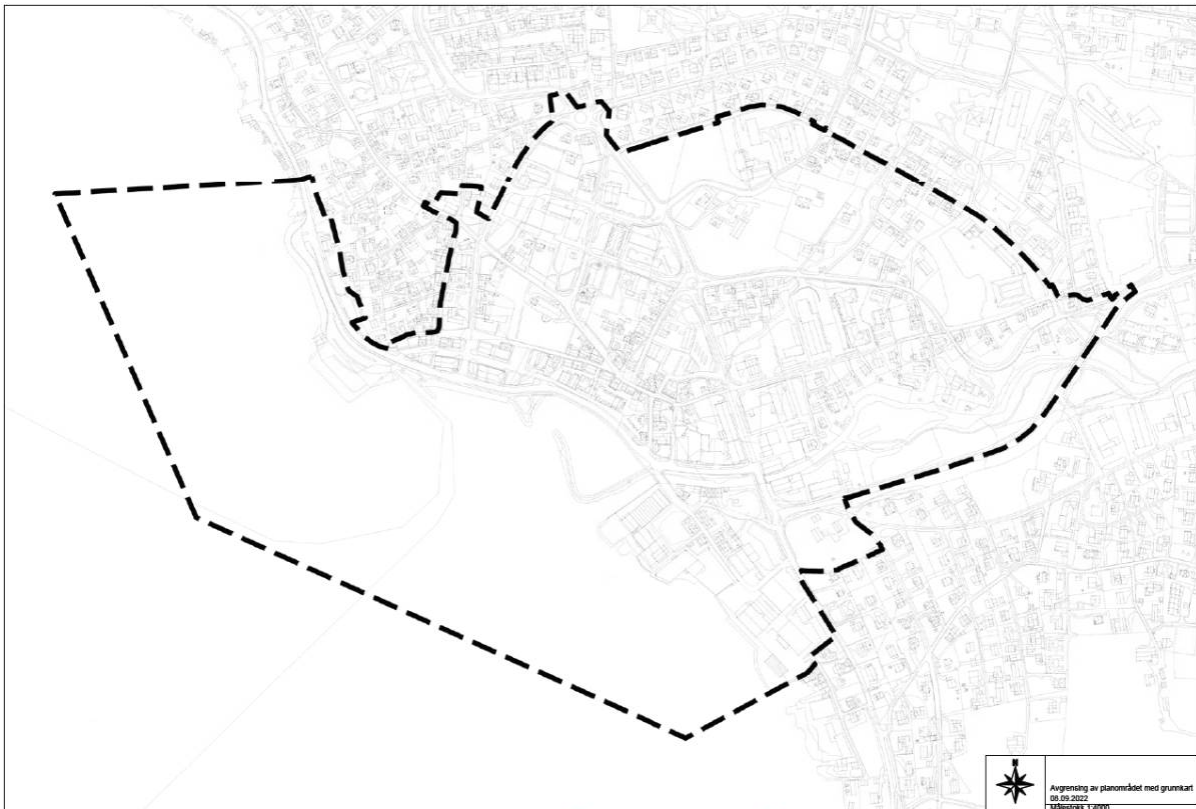
Planar som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn skal konsekvensutgreiast. Områdereguleringsplanen fell inn under § 6 i forskrift om konsekvensutgreiingar (§ 12-2 etter plan- og bygningslova) som krev at områdereguleringsplanar som legg til rette for næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tenesteyting og bygg til allmenntilgjengelege formål med bruksareal på meir enn 15 000 m² alltid skal konsekvensutgreiast med planprogram (jf. punkt 24 i vedlegg 1 i forskrifta). Planen fell også inn under punkt 10 b i vedlegg II, som omhandlar utviklingsprosjekt for by- og tettstadsområde, inkludert kjøpesenter og parkering.

Konsekvensutgreiinga skal skildre kva for verknader endring i arealbruk eller utbygging får

for miljø og samfunn. Fordelar og ulemper av dei ulike tiltaka skal vurderast i lys av dei overordna måla for miljø og samfunn.

Avgrensing av planområdet

Planområdet er på ca. 700 daa, og omfattar om lag alt areal som er vist som indre sentrumssone i kommunedelplanen sin arealdel. Planområdet strekkjer seg frå ferjekaia ved Vikeneset i nord, opp Smiths gate og vidare opp Storgata frå Kyrkjegata, via rundkøyringa ved Engesetvegen og fyl Porsemyrvegen til og med ungdomsskulen. Vidare fyl grensa ned Elvegata og inkluderer Prestegarden, Brunvollområdet og Hamneområdet i sør.



Avgrensing av planområdet med grunnkart

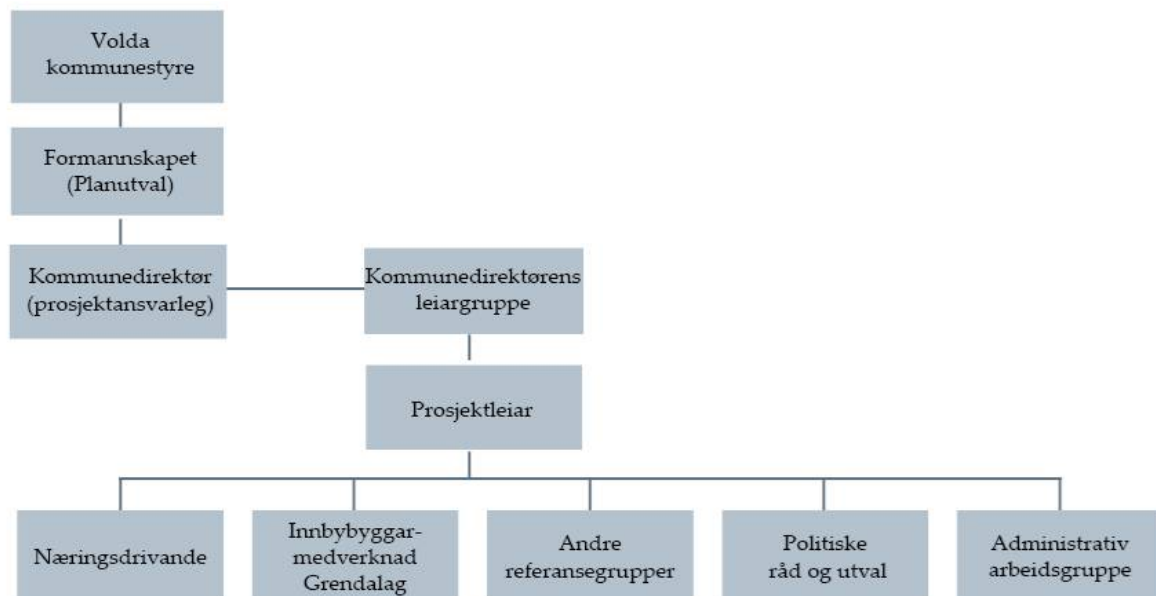


Avgrensning av planområdet med ortofoto

Organisering

Prosjektleder skal i samarbeid med prosjektgruppa på 4-6 personar frå administrasjonen vil ha ansvar for praktisk gjennomføring av arbeidet og oppfølging av konsulent. Arbeidet med områdereguleringsplanen vil vere tema på planmøte og leiarmøte, og desse gruppene utgjer ressursgruppene for råd og innspel frå administrativt hald. Formannskapet vil bli nytta som sparringpartner politisk og vil ha høve til å kome med råd og innspel undervegs i planprosessen. Det vert lagt opp til jamlege orienteringar i Formannskapet.

Elles vil det vere aktuelt å involvere andre referansegrupper undervegs i planprosessen. Det vil også verte arrangert aktivitetar for å sikre medverknad frå aktuelle interesser, grupper og samfunnsaktørar.



Organisering av planarbeidet

Medverknad

Kommunen legg opp til ein brei medverknadsprosess, for å sikre aktiv medverknad frå ulike grupper. Aktuelle metodar kan vere opne folkemøte, barne- / eldre- eller folketrakk, å etablere prosjektkontor i sentrum eller ulike “her og no-tiltak” innanfor planområdet.

Ein ynskjer også å involvere næringsliv, grunneigarar, studentar, frivillige lag og organisasjonar, grendelag o.l. i planarbeidet, t.d. gjennom temamøter eller sofadiskusjonar. Det er viktig å sikre brei politisk deltaking og involvering, og politiske råd og utval skal nyttast på ulike måtar (formannskapet, ungdomsrådet, eldrerådet, råd for likestilling av menneske med nedsett funksjonsevne, tenesteutval for forvaltning og utvikling m.v.). Ein vil også nytte administrative arbeidsgrupper med representantar frå dei ulike sektorane i kommunen.

Framdriftsplan

Når vedteke planprogram ligg føre og budsjettamme for gjennomføring av områdeplanen er avklara, vil det bli utlyst konkurranse for å avklare konsulentbistand for gjennomføring av planen.

Framdriftsplanen vist nedanfor tek utgangspunkt i at det vert gjennomført eit offentleg ettersyn av planprogram og eit offentleg ettersyn av framlegg til områdereglingsplan. Dersom det blir nødvendig med fleire offentlege ettersyn vil framdriftsplanen for endeleg handsaming av planen bli utsett. Samstundes tek ein atterhald om eventuelle endringar i framdriftsplanen for eksempel på grunn av kapasitetsmessige årsaker.

		2022		2023		2024	
		Første halvår	Andre halvår	Første halvår	Andre halvår	Første halvår	
Fase 1: Planprogram	Utarbeide planprogram						
	Varsel om oppstart, vedtak om høyring og offentlig ettersyn (FSK)						
	Høyring og offentlig ettersyn planprogram (6 veker)						
	Merknadshandsaming planprogram						
	Vedtak planprogram (KST)						
Fase 2: Utarbeiding planframlegg	Konkurransautlysning og val av konsulent						
	Planutvikling og utgreiingsarbeid						
	Medverknad / dialog med ulike målgrupper			Etter behov gjennom heile prosessen			
	Utarbeiding av KU og framlegg til reguleringsplan						
Fase 3: Høyring og vedtak	Vedtak om høyring og offentlig ettersyn FSK						
	Høyring og offentlig ettersyn reguleringsplan (6 veker)						
	Merknadshandsaming						
	Utarbeiding av endeleg områderegulering						
	Politisk vedtak områderegulering (KST)						

Målsetjingar

Kommunen har formulert 7 målsetjingar for sentrum.

1. Fortetting og transformasjon som støttar opp om utvikling av eit regionalt handels-, bu-, besøks- og næringsentrum med urbane og berekraftige kvalitetar.
2. Ein attraktiv stad å bu og ein sentral opphaldsstad med gode kvalitetar for folk i alle aldrar, som er med på å skape liv i sentrum gjennom døgnet.
3. Bygge opp under staden sin identitet ved at ein tek vare på og styrkjer opplevinga av staden sitt kulturmiljø og kulturhistorie. Ein skal ta vare på smug, fjordgløtt og grønne lungar i sentrum.
4. Legge til rette for utvikling av hamneområdet og sjølinja, og ein skal sikre ei god kopling mellom fjord og fjell.
5. Gjere det meir attraktivt for innbyggjarane å gå, sykle, og reise kollektivt. Ein skal sikre gode gang- og sykkelsamband og legge til rette for sykkelparkering i sentrum.
6. Skal ha blågrøn struktur der bygningar, infrastruktur, uterom og grøntstruktur tilpassast lokale klimaforhold og klimaendringar. Overvatn skal så langt det let seg gjere nyttast som

ein ressurs (leik, læring, rekreasjon og vatning).

7. Ein berekraftig og meir klimarobust tettstad. Legge til rette for energieffektivisering i eksisterande bygg, legge til rette for fornybare energiløysingar og fokus på låg energibruk og låge klimagassutslepp ved utbyggingar.

Prinsipp for gjennomføring

Med bakgrunn i målsetjingane har ein formulert ein del overordna prinsipp som skal vektleggast i planarbeidet.

- Fortetting og transformasjon. Vi skal legge til rette for utvikling av eit sentrum med urbane og berekraftige kvalitetar gjennom fortetting og transformasjon.
- Sentrumsnære bustader, gateliv og rekreasjon. Volda sentrum skal ha eit godt og variert bustadtilbod for folk i alle aldrar, og kvalitetar som inviterer til opphald og aktivitet gjennom store delar av døgnet.
- Stadsidentitet og særpreg. Volda sentrum sin identitet og særpreg skal framhevast som ein ressurs i den vidare utviklinga av tettstaden.
- Revitalisering av hamneområdet og sjøfronten. Vi ønskjer ein sjøfront med folkeliv og aktivitet frå Vikeneset til Mylna.
- Vi vil prioritere grøn mobilitet. Reguleringsplanen skal legge til rette for å redusere klimagassutslepp gjennom å gjere klimavenlege val enklare og meir attraktivt.
- Blågrøn struktur. Den blågrøne strukturen skal styrkast og vidareutviklast.
- Ein berekraftig og meir klimarobust tettstad. Vi skal gjere naudsynte grep for å redusere klimagassutslepp og tilpasse oss klimaendringane i bygg, infrastruktur og grønstruktur

Alternativ

Etter §14 punkt c i forskrift om konsekvensutredning (KU-forskrifta) skal planprogrammet innehalde ei skildring av relevante og realistiske alternativ og korleis desse skal vurderast i konsekvensutgreiinga.

I planprosessen vil det bli vurdert 2 alternative løysingar for utvikling innanfor planområdet i tillegg til 0-alternativet. Dei to alternativa er basert på evaluering og tilråding frå moglegheitsstudien.

Kort om dei tre alternativa:

- 0-alternativet legg til grunn dagens situasjon med gjeldande reguleringsplanar, eit samanlikningsalternativ. Rammene frå gjeldande reguleringsplanar består, men med supplering i høve til nye retningslinjer, lover og forskrifter.
- Alternativ 1 er i hovudsak basert på "Scenario Medium" i moglegheitsstudien. Scenarioet har søkjelys på fornying i samspel med bevaring av eksisterande bygg og kulturmiljø. I alternativ 1 er det ei mål om høg grad av berekraft i høve til bruk av ressursar, med nye prosjekt fylt inn på ledige areal der det kan betre situasjonen. I staden for å foreslå riving av bygg er det lagt vekt på gjennbruk og utvikling av eksisterande hus framfor nybygg.
- Alternativ 2 tar utgangspunkt i «Scenario Large» i Moglegheitsstudien. I Alternativ 2 er det lagt større vekt på korleis ein kan bygge ut i sentrum med større einingar, som samstundes tek omsyn til eksisterande miljø, struktur, viktige byrom og grønstruktur. Sjølv om dette alternativet kan synast å legge mest vekt på den økonomiske berekrafta, vil det for mange utbyggjarar opplevast som meir utfordrande å bygge store volum.

For meir informasjon om alternativa, sjå kapittel 6 i planprogrammet.

Presentasjon i regionalt planforum

Representantar frå administrasjonen presenterte planprogrammet i regionalt planforum i Molde 21. september. Ein fekk konstruktive og gode tilbakemeldingar frå forumet.

Vurdering og konklusjon:

Planprogrammet gjer greie for aktuelle tema og utgreiingar som skal innarbeidast i konsekvensutgreiinga, planomtale og eller som eigne rapportar. Programmet tilfredsstillar lova sitt krav om kva eit planprogram skal innehalde.

Det er lagt opp til ein stram framdriftsplan, med fleire prosessar som skal skje parallelt. Dette kan medføre utfordringar og risiko for at tidsplanen ikkje held. Med ein så stram framdriftsplan kan ein stille spørsmål ved om korvidt det blir sett av tilstrekkeleg tid til medverknadsprosessane. Framdriftsplanen er ikkje bindande og kan derfor justerast noko om det likevel skulle bli trong for meir tid til medverknadsprosessane. Det er viktig med tidleg og god medverknad.

Volda kommune er i vekst, og vi ønskjer å utvikle tettstaden vidare. Volda sentrum er attraktivt i høve til bustadutvikling, næringsutvikling, handel og tenesteyting. Korleis kan vi legge forholda best mogleg til rette for ulike aktørar i framtida? Vi vert fleire eldre og færre yngre i samfunnet. Vi må legge til rette for eit aldersvennleg samfunn og ta grep for å møte utfordringane. Det er også viktig å legge til rette for gode oppvekstvilkår for barn og unge.

For å kunne utarbeide ein framtidsretta områdereguleringsplan er det behov for meir kunnskap. Det er i planprogrammet skildra ei rekkje tema der ein må hente meir kunnskap og det må gjerast utgreingar. Lista kan synast omfattande, men det er viktig å ta gode grep når ein no skal planlegge eit nytt Volda sentrum som er rigga for framtida. Klimaendringane er ei av dei store utfordringane vi står overfor i dag, og kommunen må vere med på den grønne omstillinga og mellom anna redusere klimagassutsleppa. Arealplanlegging er eit viktig verkemiddel for redusere behovet for transport, og ta vare på areal som er verdifulle i høve til opptak av klimagassar. Det er viktig av infrastrukturen i området er rusta til å tole klimaendringane.

Planprogrammet vil fungere som eit godt grunnlag for det vidare arbeidet med områdereguleringsplan for indre sentrumssone.

Økonomiske konsekvensar:

Kommunen skal leige konsulent til utarbeiding av planen. Prosjektleder skal i samarbeid med prosjektgruppa på 4-6 personar frå administrasjonen ha ansvar for den praktiske gjennomføringa av arbeidet og oppfølging av konsulent. Det var opphavleg satt av noko midlar i budsjettet i år, men grunna noko forskinka framdrift vil ikkje desse bli nytta i år.

Det er vanskeleg å sjå føre seg kva det vil koste å utarbeide områdereguleringsplanen, ettersom ein ikkje har liknande prosjekt lokalt å vise til. Ein har med bakgrunn i kapittel 7 som omhandlar utgreingar og kunnskapsbehov mm. og samtale med andre som har utarbeidd områdereguleringsplan, stipulert at det vil vere behov for 3-4 millionar kroner. I all hovudsak vil denne kostnaden kome i 2023.

Rune Sjugard
Kommunedirektør