



VOLDA KOMMUNE

Rotsetfjøra gbnr 30/157 og 30/286 m.fl.

DETALJREGULERING

Alternativ 3



Planomtale
20.09.2019

Innhald

1	Samandrag	5
2	Bakgrunn	6
2.1	Føremål med planen	6
2.2	Forslagstillar, plankonsulent, eigartilhøve	6
2.3	Tidlegare vedtak i saken	7
2.4	Utbyggingsavtaler	7
2.5	Krav om konsekvensutgreiing	7
3	Planprosessen	8
3.1	Medverknadsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram	8
4	Planstatus og rammebetingelsar	9
4.1	Overordna planar	9
4.2	Gjeldande reguleringsplanar	9
4.3	Tilgrensande planar	10
4.4	Temaplanar	11
4.4.1	Bustadbehovsanalyse for Volda sentrum	11
4.4.2	Klimaplan	11
4.5	Statlege planretningslinjer/rammer/føringar	11
5	Omtale av planområdet, eksisterande forhold	12
5.1	Lokalisering	12
5.2	Dagens arealbruk og tilstøytane arealbruk	12
5.3	Stadens karakter	13
5.3.1	Eksisterande bebyggelse	13
5.4	Landskap	13
5.4.1	Topografi og landskap	13
5.4.2	Solforhold	13
5.4.3	Lokalklima	13
5.5	Kulturminne og kulturmiljø	14
5.6	Naturverdiar	14
5.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområde, barn og unge sine interesser	14
5.8	Trafikkforhold	15
5.8.1	Vegsystem	15
5.8.2	Køyretilkomst	15
5.8.3	Ulykkessituasjon	15
5.8.4	Trafikksikkerheit for mjuke trafikantar	15
5.8.5	Kollektivtilbod	15
5.9	Sosial infrastruktur	15
5.9.1	Skulekapasitet	15
5.9.2	Barnehagedekning	15
5.10	Universell tilgjengelegheit	15
5.11	Teknisk infrastruktur	16
5.11.1	Vatn og avløp	16
5.11.2	Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.	16
5.11.3	Renovasjon	16
5.12	Grunnforhold	16
5.12.1	Stabilitetsforhold	16
5.12.2	Leidningar	16
5.13	Risiko- og sårbarheit (eksisterande situasjon)	17
5.13.1	Ekstremvêr/stormflo/havstigning	17

5.14	Privatrettslege bindingar	17
5.15	Analyser/utgreiingar.....	17
5.15.1	Arkeologisk registrering	17
5.15.2	Miljøgeologisk undersøking	17
5.15.3	Grunnundersøking.....	17
6	Planforslaget.....	18
6.1	Reguleringsformål.....	18
6.2	Bygningar- og anlegg.....	19
6.2.1	Frittliggende småhus, BFS1-BFS4	19
6.2.2	Bustad blokker, BBB	20
6.2.3	Avløpsanlegg, o_BAV	20
6.2.4	Kulturinstitusjon, Kultur	20
6.2.5	Utehus/naust/badehus, BUN	20
6.2.6	Uteoppfallsareal, f_BUT1-f_BUT4.....	20
6.2.7	Leikeplass, f_BLK1-f_BLK3, o_BLK4	21
6.2.8	Kombinert byggje-anleggsformål, o_BKB2.....	21
6.2.9	Bustad/kontor, BKB1.....	22
6.3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	22
6.3.1	Køyreveg.....	22
6.3.2	Gang-/sykkelveg og Gangveg/gangareal, o_SGS1-o_SGS4	22
6.3.3	Annan veggrunn- teknisk anlegg, o_SVT1-o_SVT8.....	23
6.3.4	Parkering, o_SPP	23
6.4	Grønstruktur	23
6.4.1	Turveg, o_GT.....	23
6.4.2	Friområde, o_GF1-o_GF5	23
6.4.3	Vegetasjonsskjerm, f_GV	23
6.5	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone	23
6.5.1	Sjøområde, allmenn ferdsel, VFE	23
6.5.2	Småbåthamn, VS.....	23
6.6	Bebyggelsen sin plassering og utforming	23
6.6.1	Bebyggelsen si høgde	24
6.6.2	Grad av utnytting	24
6.6.3	Antall arbeidsplassar, antall m ² næringsareal	24
6.6.4	Antall bustadar, leilegheitsfordeling.....	24
6.6.5	Arkitektoniske intensjonar	24
6.6.6	Antikvariske bevaringsomsyn.....	24
6.7	Bustadmiljø/bokvalitet	24
6.8	Uteoppfallsareal.....	25
6.8.1	Privat og felles uteoppfallsareal	25
6.9	Parkering	25
6.10	Trafikkløysing	25
6.10.1	Køyretilkomst/tilknytting til overordna vegnett	25
6.10.2	Utforming av veger	25
6.10.3	Stigning på vegar	26
6.10.4	Tilgjengelegheit for gåande og syklende	26
6.10.5	Kollektivtilbod	26
6.10.6	Krav til samtidig opparbeiding	26
6.11	Tilknytting til infrastruktur.....	27
6.11.1	Plan for vatn og avløp samt tilknytting til offentleg nett	27
6.11.2	Tilknytting til fjernvarmeanlegg	27

6.11.3	Avfallshandtering/miljøstasjon	27
6.12	Planlagde offentlege anlegg	28
6.13	Miljøoppfølging	28
6.14	Universell utforming	28
6.14.1	Beskriving av krav	28
6.14.2	Beskriving av korleis universell tilgjengelegheit skal løysast	28
6.15	Skog- og landbruksaktivitet	28
6.16	Kulturminne	28
6.17	Sosial infrastruktur	28
6.18	Avbøtande tiltak/ løysningar ROS	29
6.19	Rekkefølgebestemmelsar	29
7	Verknadar/konsekvensar av planforslaget.....	30
7.1	Overordna planer.....	30
7.2	Landskap	30
7.3	Stadens karakter	30
7.4	Byform og estetikk.....	30
7.5	Utsikt og Solstudie	30
7.6	Kulturminne og kulturmiljø, og mogleg verneverdi	31
7.7	Forholdet til krava i kap. II i Naturmangfaldlova	31
7.8	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk og barn og unge sine interesser.....	32
7.9	Uteområde	32
7.10	Trafikkforhold	33
7.11	Sosial infrastruktur	33
7.12	Universell tilgjengelegheit	33
7.13	Energibehov – energiforbruk	33
7.14	ROS	33
7.15	Jordressursar/landbruk	33
7.16	Teknisk infrastruktur	33
7.16.1	Vann og avløp	33
7.16.2	Trafo.....	34
7.17	Økonomiske konsekvensar for kommunen	34
7.18	Konsekvensar for næringsinteresser	34
7.19	Interessemotsetningar.....	34
7.20	Avveging av verknader	34
8	Innkomne innspel.....	34
9	Avsluttande kommentar.....	35
10	Vedlegg.....	35

1 Samandrag

PLANOMTALE		
Plannamn	DETALJREGULERING ROTSETFJØRA	
Arkivsak (ARK)	1697	
Plan ID	2018001	
Omtale av planen	Planomtalen tek føre seg eksisterande situasjon, bakgrunn og målsetting for planarbeidet. Hovudmålet med reguleringa er: • Endring av gjeldande reguleringsformål frå bustad/næring med formål om å legge til rett for eit nytt og moderne leileighetsprosjekt.	
Formål/Hensikt/lovgrunnlag	Planarbeidet vart i møte med kommunen vurdert i høve til forskrift om konsekvensutgreiing, og om det vert fanga opp av § 4 i "Forskrift om konsekvensanalyse". • Planframlegget skal ikkje konsekvensutgreiast. • Behovet for nødvendige utgreingar vert avklart i planomtalen. Det private planinitiativet er utarbeidd i samsvar med plan- og bygningslova § 12-3 og §12-8.	
Estimert framdrift for behandling av plan	Oppstartsmøte	
	Behandling planinitiativ – planutval F-sak	16.05.2017
	Varsel om start av planarbeid	23.06.2017
	Frist for innspel varsling	10.07.2017
	Utarbeiding av planforslag	Des 2018-Jan 2019
	Kommunal behandling (12 veker)	
	Høring av planforslag (6 veker)	
	Behandling av ev. merknader og endringar	
	Godkjenning av planforslag	
	Kunngjering av godkjent plan	
Organisering/kontakt	Planinitiativet er utarbeidd av Sporstøl Arkitekter AS i samarbeid med forslagsstiller. Forslagsstiller (FS): Sunnmøre Invest AS Kontaktperson: Kay Ove Johansen Tlf: +47 413 20 078 E-post: kayove@norwegiangroup.no Plankonsulent (PK): Sporstøl Arkitekter AS - Postboks 301 - 6067 Ulsteinvik Tlf: +47 700 18 550 Nettside: www.sporstol.no Kontaktperson: Bjørnar Sporstøl Tlf.: +47 918 68 794 E-post: bjornar@sporstol.no Martine Dalen Tlf.: +47 994 62 954 E-post: martine@sporstol.no	

2 Bakgrunn

Bakgrunnen for planforslaget er å legge til rette for eit område med bustadar i Volda. Det er planlagt oppføring av 27 leilegheiter. Området rundt skal tilsetellast og gis eit parkmessig preg. Planen gir allmenta eit sentrumsområde med tilgang til sjø. Naust og kulturminne i område er planlagt ivaretatt gjennom planarbeidet.

Reguleringsplanen fremmast med 3 alternativ for området. Alternativ 1 er originalt planforslag. Alternativ 2 er basert på kommunen sitt ønske om gbnr. 30/286 regulert frå bustad til leikeplass. Alternativ 3 er eit forslag der byggehøgder er justert ned og område gbnr. 30/286 er regulert til leikeplass.

Planen er revidert i henhold til vedtak i formannskapet 11.06.2019 Som følgje av vedtaket er det gjort endringar i beskrivelse, bestemmelsar og plankart.

2.1 Føremål med planen

Volda kommune har i kommuneplanen eit mål om fortetting i sentrumsnære områder, samtidig som ein ønskjer og ta vare på naturverdiar og område for lek og opphald. Føremålet med detaljregulering er endring av gjeldande reguleringsformål frå industri til bustad/næring med formål om å legge til rett for eit nytt og moderne leilegheitsprosjekt, samtidig som en gir allmenta tilgang til sjøkanten. Planen vil avklare plassering til nybygg, bygningsvolum, byggehøgder og tilhøyrande uteareal og anlegg.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eigartilhøve

Forslagsstiller (FS):

Sunnmøre Invest AS- Kyrkjegata 13 – PBL.84 – 6101 Volda

Kontaktperson: Kay Ove Johansen

Tlf: +47 413 20 078 E-post: kayove@norwegiangroup.no

Plankonsulent (PK):

Sporstøl Arkitekter AS - Postboks 301 - 6067 Ulsteinvik

Tlf: 700 18 550 Nettside: www.sporstol.no

Kontaktperson: Bjørnar Sporstøl

Tlf: +47 918 68 794 E-post: bjornar@sporstol.no

Martine Dalen

Tlf.: +47 994 62 954 E-post: martine@sporstol.no

Eigedommar: Gbnr. 30/157, 30/286, m.fl.



Plangrensa vist med svart stripplet linje

2.3 Tidlegare vedtak i saken

Det ble den 16.05.2017 vedtatt å gi løyve til fremjing av ny privat detaljreguleringsplan. Denne skal erstatte planen som ble presentert av Scana, om utviding av industriområdet. Reguleringsarbeid- Plan ID 2012009 – RotsetfjØra I1 og SP1-5'',- den del av planen som omfatta Scana sitt eksisterande areal på 30/1-3 vart slutthandsama og godkjent. Sjå vedlegg V4.

Planforslag med tilhØyrande dokument vart sendt inn til kommunen gjennomgang før offentlig ettersyn. Det blei gjort vedtak om å legge planen ut til høyring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10, med den endring at gbnr. 30/286 vert endra til leikeplass. Det vart også påpeika att dei to blokkene på 6 etasjar er svært dominerande og en reduksjon vil kunne betre inntrykket noko. I dette planforslaget er byggehøgder senka og gbnr. 30/286 endra frå bustad til leikeplass.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er krav om utbyggingsavtale for opparbeiding av alle offentlege anlegg og anlegg som skal driftast av kommunen (t.d. belysning).

2.5 Krav om konsekvensutgreiing.

Planen skal i følgje Forskrift om Konsekvensutgreiing § 3b) – Vedlegg II vurderast etter forskrifta § 4. Dette vart vurdert og avklart med kommunen i oppstartsmØte.

- Planframlegget skal ikkje konsekvensutgreiast
- Behovet for nødvendige utgreiingar vert avklart i planomtalen

3 Planprosessen

3.1 Medverknadsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Oppstart av planarbeidet vart kunngjort i avisa 23.06.2017 og på kommunen si heimeside til same tid. Det vart sendt ut varsel om oppstart til naboar, grunneigarar, offentleg- og private høyringsinstansar. Merknadar til varsling er vurderte i planforslaget i eige vedlegg sj  V7. Den vidare saksgang ifølge PBL sikrar at kravet til medverknad vert ivareteke gjennom offentleg ettersyn av det utarbeidde planforslaget.

Oppstartsmøte	
Behandling planinitiativ F-sak	16.05.2017
Varsel om start av planarbeid	23.06.2017
Frist for innspel varsling	10.07.2017
Utarbeiding av planforslag	Desember 2018- Januar 2019
Kommunal behandling	
Høyring av planforslag (6 veker) frist merknad	
Behandling av ev. merknader og endringar	
Godkjenning av planforslag	
Kunngjering av godkjent plan	

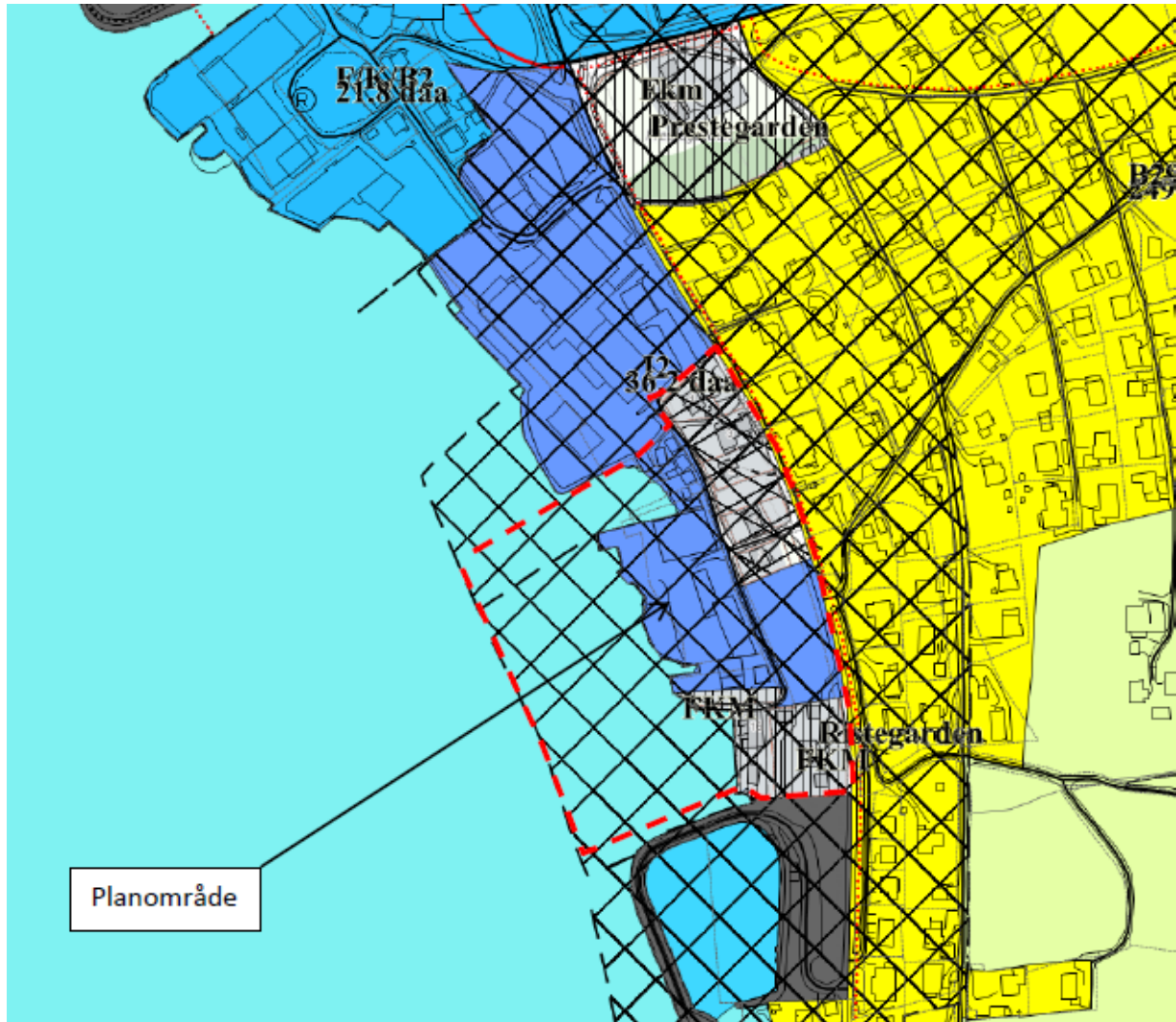
4 Planstatus og rammebetingelsar

4.1 Overordna planar

Gjeldande kommuneplan – arealdelplan.

Utsnitt gjeldende arealdelplan for Volda kommune. PlanID 2007010.

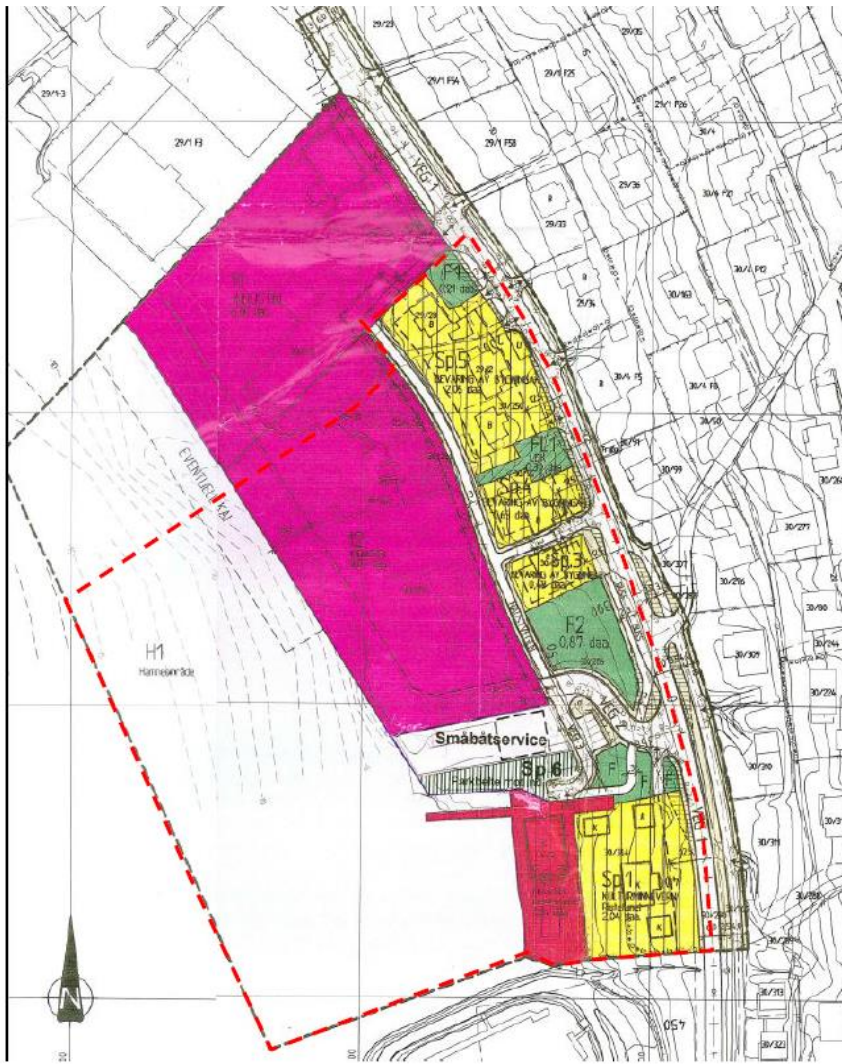
Planområdet ligg i restriksjonsområde har formål industri, bustadar og kulturminneområder for Garvarbuda.



Kartutsnitt med planområde (raud stripa strek) - Kilde www.sunnmorskart.no

4.2 Gjeldande reguleringsplanar

Gjeldende reguleringsplan Rotsetfjora I1 og SP1-6 med forslag til planavgrensing - endring. PlanID 2001009. Planområdet omfattar formål industri, småbåtsservice, kulturminne, museum, bevaringsverdige bygg, friområde og vegar.



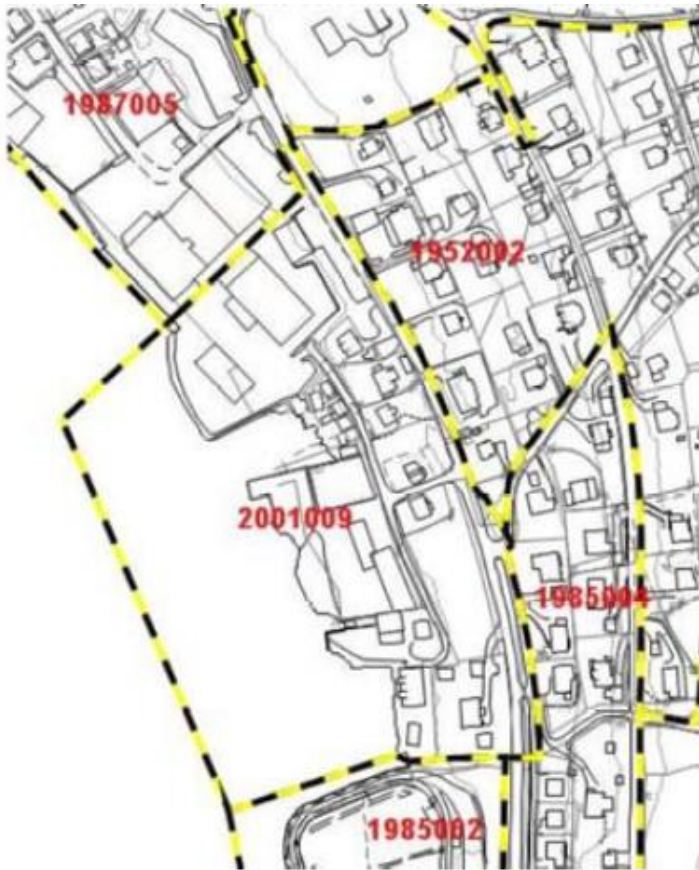
Kartutsnitt med planområde (raud stripa strek) - Kilde www.sunnmorskart.no

4.3 Tilgrensande planer

Følgjande reguleringsplanar grensar til planområdet:

- Reguleringsplan for Rotset og Øyra, ikraft 30.03.1952, planid.:1952002
- Risteeigedomen, ikraft 21.11.1985, planid.:1985004
- Småbåthamn på Rotset, ikraft 23.05.1985, planid.: 1985002
- Reguleringsplan for Øyra godkjent 24.08.1987, planid.: 1987005

Dei tilgrensande planane vert i liten grad berørt av planforslaget.



Eksisterande og tilgrensande reguleringsplanar

4.4 Temaplanar

4.4.1 Bustadbehovsanalyse for Volda sentrum

Det vart i 2018 utarbeidd bustadbehovsanalyse og prinsipp for bustadfortetting for Volda sentrum i forbindelse med kommuneplanen. I analysen er det ønska at i bustadområde i midtre sentrumssone skal være konsentrerte småhus eller blokk.

4.4.2 Klimaplan

Klimaplan for Volda kommune 2010-2020 vart godkjent 11.03.2010.

4.5 Statlege planretningslinjer/rammer/fØringar

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 1.juli 2009.
- Lov om forvaltning av naturens mangfald av 1.juli 2009.
- Lov om likestilling og forbod mot diskriminering 01. januar 2018
- Vern mot forureiningar og om avfall av 1. oktober 1983
- RPR for areal og transportplanlegging 26. september 2014
- RPR for barn og unge T-2/2008 av 12.juni 2008

5 Omtale av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Lokalisering

Volda sentrum ligg ved Austefjorden og er omkransa av høge fjell på alle sider. Frå sentrum kan ein ta ferja til Folkestad, som eit ledd på E39 langs Vestlandet. Hamnefronten i Volda er samansett av ulike delar, blant anna ferjeleie, småbåthamner, store areal med industri og lite tiltalende fyllingsfrontar. Den er moden for revitalisering og tilrettelegging for tilgjengelegheit. Volda kommune har ynskje om ein samanhengande gangforbindelse mellom sentrum og museumsområdet ved Ristegarden. Området rundt sentrum er prega av einebustadar. Kommune har gitt klare signal om at dei ynskjer urbanisering, blant anna i form av leilegheitsbygg.

Tomta ligg ved sjøkanten, berre 700 meter sør for Volda sentrum. Mot sør grensar tomta mot eit småbåtseviceanlegg som igjen ligg tett inntil eit museumsområde med Ristegarden og ein verna Landingsvår. Mot nord grensar tomta mot eit område med historiske naust, som i nord grensar til Scanaområdet. Mot aust ligg eit område som er prega av einebustadar. Tomta har vakker utsikt mot fjord og fjell, og solforholda er svært gode. Den austlege delen av tomta, mellom Naustvegen og Ristevegen ligg ubebygd. På den delen av tomta som ligg vest for Naustvegen, nærast vatnet, står det fleire industribygg som ikkje er i bruk. Sjøfronten består av delvis kaikant og delvis fylling.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøytane arealbruk

Nord for planområdet er det industriverksemd, som grensar mot eit eldre naustområde i sør. På austsida av naustområdet finn vi eit eldre bustadområde. Sør for naustområdet ligg eit areal som er nytta til lager og småbåtslipp. Dette arealet grensar i sør til Garvarbuda og Ristegarden. Aust for lager/slipp-området ligg ei mindre dyrkamark. Arealet innanfor planområdet er avsatt til industriområde i gjeldande reguleringsplan.



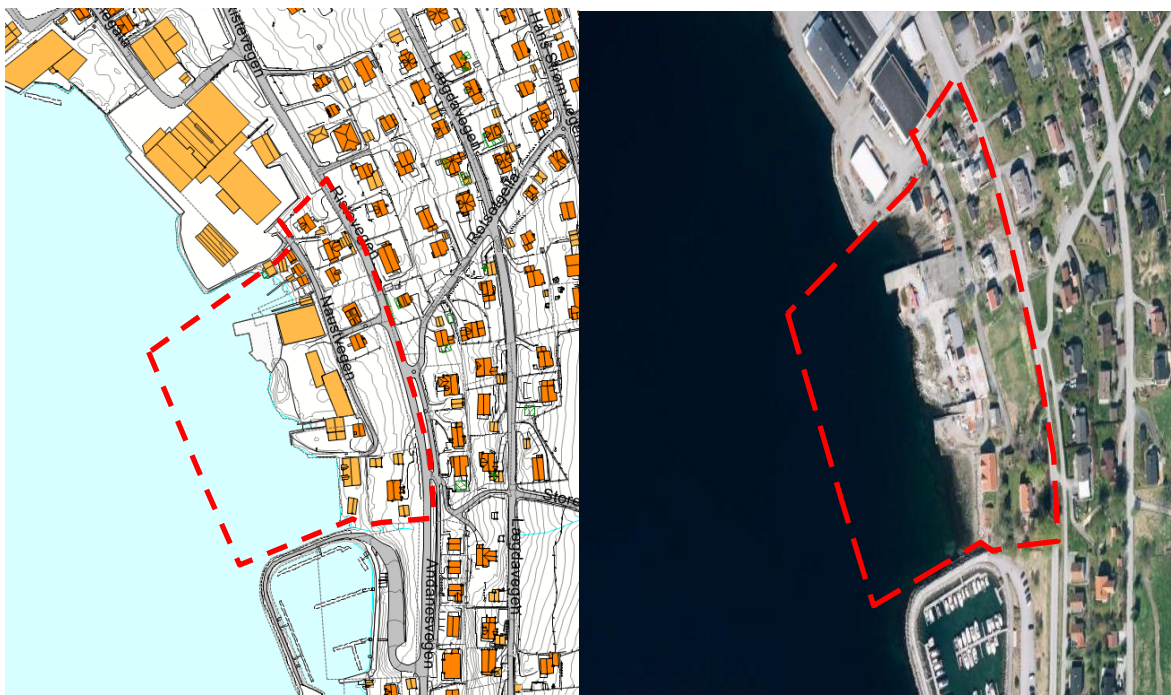
Dagens arealbruk. Bilde henta frå google maps

5.3 Stadens karakter

5.3.1 Eksisterende bebyggelse

Innanfor industriområdet nord for planområdet finn vi typiske industribygg med større industrihall, lagerbygg og ein kombinert verkstadhall med kontor i dei øvste etasjane. Sør for industriarealet ligg eit naustområde med eldre naust. Naustområdet er i gjeldande reguleringsplan sett av til industriområde. I området nytta til lager og småbåtslipp finn vi fleire lave lagerbygg som til dels er prega av forfall.

Nærast Garvarbuda er eit eldre forfalle bustadhus og eit eldre næringsbygg. Mellom Naustvegen og Ristevegen er eit eldre spesialområde for bevaring av bygningsmiljø. I gjeldande reguleringsplan er dette eit spesialområde for bevaring av bygningsmiljø. Ristegarden og Garvarbuda er vedtaksfreda bygningar. Garvarbuda er eit tidlegare handelshus som seinare vart nytta til garveriverksemd.



Område med plangrense. Kjelde Norgeskart.no

5.4 Landskap

5.4.1 Topografi og landskap

Området ligg i strandsona der terrenget heller med 1:8 ned mot fjorden i dei områda med minst bearbeida terreng. Områda nytta til industri, lager og småbåtslipp ligg på oppfylt terreng. På sjøbotn utanfor planområdet finn ein ei israndavsetning som er verdsett som viktig.

5.4.2 Solforhold

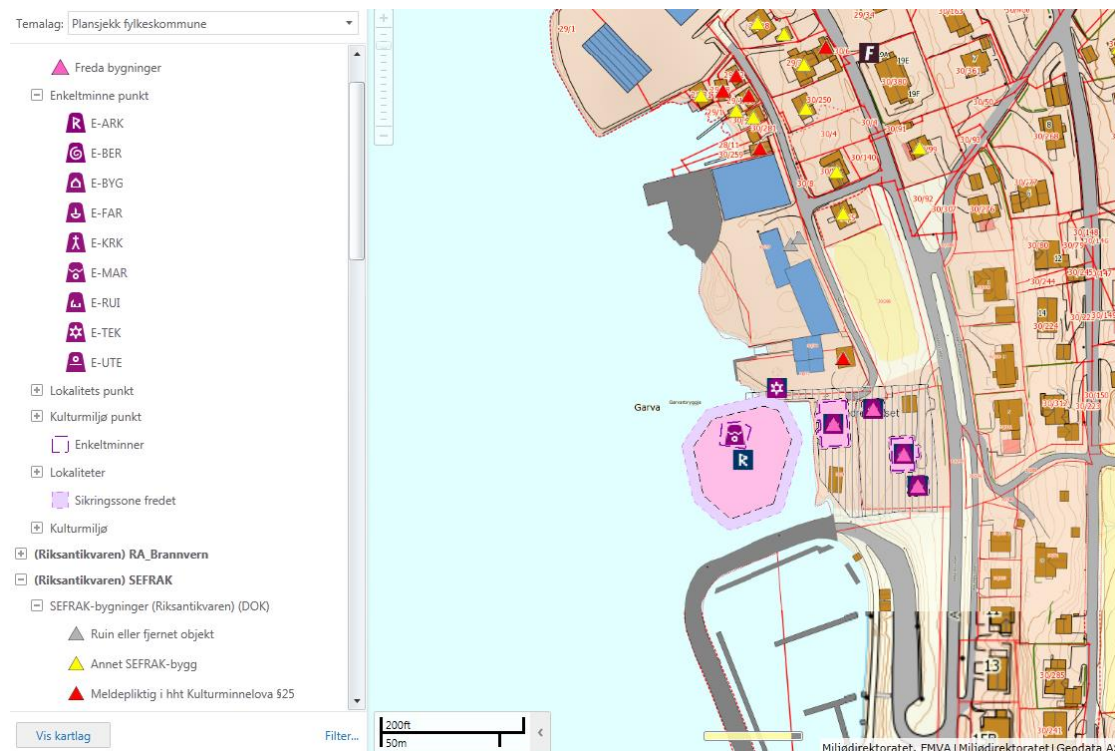
Planområdet ligg vestvendt og har gode soltilhøve

5.4.3 Lokalklima

Ein er ikkje kjend med spesielle lokalklimatiske høve

5.5 Kulturminne og kulturmiljø

Fram til slutten av 1800-talet låg Volda sentrum på Rotset og i Rotsetstranda vart det drive handel og eit mangfald av næringar. Garvarbuda som ligg sør i planområdet er spor etter handelsverksemda i Rotsetstranda. Ristetunet med bustadhus og uthus, samt landingsvoren som ligg ved Garvarbuda, er vedtaksfreda og er datert til andre kvartal på 1800-talet. I sjøen utanfor Garvarbuda er det ei ballastrøys som saman med keramikkkfunn er freda. Nord for planområdet ligg prestegarden. På vestsida av Naustvegen ligg eit eldre naustmiljø og aust for Naustvegen eit eldre bustadmiljø. Dei fleste av bygningane her er SEFRAK-registrert og nokre av bygningane er meldepliktig ved riving/ombygging. I eksisterande reguleringsplan er bygningane i naustområdet regulert vekk til fordel for industriområdet.



Utsnitt kart Kulturminne. Kilde www.gislink.no/kart

5.6 Naturverdiar

Området er eit nedbygd område med berre ei attverande dyrkamark. Framfor naustområdet og Garvarbuda finn vi spor etter naturleg fjøre. Elles er det fylt ut i sjø og delvis oppbygd kaifront framfor dagens industriområde.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområde, barn og unge sine interesser

Store delar av planområdet er bebygd og har liten rekreasjonsinteresse. Fjøre ved det gamle naturområdet vil likevel ha ein viss rekreasjonsverdi ved at ein har tilgang til strandkanten. Området ligg innklemt mellom areal nytta til industri og lagerverksemd på begge sider og området sin attraktivitet som følgjer av dette er truleg redusert. Området kring Garvarbuda har verdi både som rekreasjons- og opplevingsverdi for vaksne, barn og unge. Garvarbuda er eit av musea til Volda bygdetun som er ein del av Sunnmøre museum. I bustadområdet er det sett av eit område til lek på i underkant av 300 m². I tillegg er det eit friområde mellom den

gamle busetnaden og Ristegarden som er oppdelt i mindre areal på grunn av tilkomstvegen til industriområdet, tilkomst til Ristegarden samt gangveg og parkeringsplassar for Garvarbuda. Friområda er ikkje opparbeidd.

5.8 Trafikkforhold

5.8.1 Vegsystem

Ristevegen og Andanesvegen som ligg innanfor planområdet var tidlegare del av RV 651. Vegen har no funksjon som samleveg/atkomstveg for verksemdar og bustader langs vegen. Ristevegen har tilkomst frå Elvadalen/RV651 (E39).

5.8.2 Køyretilkomst

Planområdet har tilkomst både frå Ristevegen og Andanesvegen.

5.8.3 Ulykkessituasjon

Det er ikkje registrert ulukkespunkt på vegsystemet i området.

5.8.4 Trafikksikkerheit for mjuke trafikantar

Det er fortau langs vestsida av Ristevegen på ei strekning lengst nord i planområdet. Lengst sør i planområdet er det gang-/sykkelveg på austsida av Andanesvegen. I gjeldande reguleringsplan er det lagt opp til fortau og gang-/sykkelvegløysningar langs heile austsida av Ristevegen og Andanesvegen og på delar av vestsida av Ristevegen fram til Garvarbuda.

5.8.5 Kollektivtilbod

Det er ikkje kollektivtilbod langs Ristevegen eller Andanesvegen innanfor planområdet, men området ligg i gangavstand til bussterminal i Volda sentrum.

5.9 Sosial infrastruktur

Med plassering i Volda sentrum har planområdet nærleik til dei fleste offentlege og private servicetilbod.

5.9.1 Skulekapasitet

Området har gangavstand både til barne- og ungdomsskule.

5.9.2 Barnehagedekning

Det er full barnehagedekning i Volda sentrum etter fleire nybygg og utvidingar dei siste åra

5.10 Universell tilgjengelegheit

Det er ikkje gjort særskilte tiltak for å kunne oppnå universell tilgjenge i bygningar eller ute-rom innanfor planområdet.

5.11 Teknisk infrastruktur

5.11.1 Vatn og avløp

Området har vatn-/avlaupsnett som nye verksemder/bygningar innanfor planområdet kan koplast til.

5.11.2 Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

Området ligg ikkje innanfor konsesjonsområde for fjernvarme, men ligg i sjøkanten og har t.d. potensiale for utnytting av sjøvarme som alternativ energiform

5.11.3 Renovasjon

Industriverksemd har eigne avtaler når det gjeld renovasjon. Husstandar har vanleg renovasjonsordning med henting av søppeldunk ved vegkant

5.12 Grunnforhold

5.12.1 Stabilitetsforhold

Heile planområdet ligg på marine strandavsetningar. Det er gjennomført grunnundersøking, sjå vedlegg V10-1. Grunnundersøkingane viser at lausmassane på tomte består av eit topplag av fyllmassar med mektigheit på ca. 2-3 m fyllmassar. Vidare i djupna finnast eit sandig, silting, leirig, grusig materiale.

5.12.2 Leidningar

Det går avløpsleidning gjennom planområde med utløp i sjø.



Leidningsnett Volda.

5.13 Risiko- og sårbarheit (eksisterande situasjon)

Fylkesmannen si sjekklister for vurdering av risiko og sårbarheit er nytta for å avdekke mogleg uakseptabel risiko. Det er gjort fleire vurderingar i planarbeidet bladt annan fare for stormflo og havstigning.

5.13.1 Ekstremvêr/stormflo/havstigning

I følge TEK §7-2 skal det for byggverk som ligg i område utsett for stormflo fastsetjast sikkerheitsklasse for stormflo. Den planlagde utbygginga i RotsetfjØra vil hamne i sikkerheitsklasse F2, som er klasse for bustadar. I følge kartverket ligg middelvatn i Volda 6 cm under nullpunkt for NN2000. Utbygging må derfor prosjekterast for stormflo som går opp til kote +3,6. Då er prognosen for havstigning fram til år 2100 inkludert. Sikkerheitskrava i TEK17 kan oppnåast ved å plassere bygget utanfor stormflaumutsette område, sikre mot overfløyming eller dimensjonere og konstruere byggverk for at det skal takle belastningar og unngå skadar. Sjå vedlegg V10-1.

5.14 Privatrettslege bindingar

Det er ikkje kjent med at det eksisterer privatrettslege bindingar som vil påverke gjennomføring av planen.

5.15 Analyser/utgreiningar

5.15.1 Arkeologisk registrering

I samband med planarbeidet er det gjennomført ei arkeologisk registrering. Det ble ikkje gjort funn av automatisk fredakulturminne innanfor planområdet for reguleringsplan RotsetfjØra.

5.15.2 Miljøgeologisk undersøking

Det er gjennomført miljøgeologisk undersøking, dette ble gjort for å kartlegge forureining i grunnen der det er planlagt utbygging. Det er i vedlegg V9 laget en tiltaksplan som beskriver rutine for graving, handtering og disponering av forureina masse.

5.15.3 Grunnundersøking

I samband med reguleringsplanarbeid er det gjennomført ei grunnundersøking i området. Det er her gitt råd til utfØring av fundamentering og utfylling.

6 Planforslaget

Planforslaget er utarbeidd av Sporstøl Arkitekter i samarbeid med forslagsstillar. Utgreiing ang. grunn og miljø er utført av konsulent Multiconsult. Det er gjennomført synfaring i høve til kulturminne ved arkeolog Arve Nytun frå Møre og Romsdal fylkeskommune. Det vart konkludert med at det ikkje var nødvendig med ytterlegare registreringsarbeid.

Bakgrunnen for planen er å få endra området frå industri til bustadbebyggelse. Den framtidige utviklinga av området ligg godt til rette for attraktive bustadar og rekreasjonsbruk.

Det er viktig for tiltakshavar at planen klargjer rammer for vidare utbygging og at planen har noko fleksibilitet med omsyn til plassering av parkering og renovasjonsanlegg. Planen er derfor regulert med %-BYA og byggegrenser.

6.1 Reguleringsformål

Arealfordeling reguleringsformål	Formål	Daa
§ 12-5 Nr.1 – Bygningar og anlegg		
1111 - Bustader- frittliggande småhus	BFS1-BFS4	5,0
1113 - Bustadar-blokker	BBB	0,8
1163 - Kulturinstitusjon	Kultur	1,4
1542 - Avløpsanlegg	BAV	0,0
1589 - Uthus/naust/badehus	BUN	1,0
1600 - Uteopphaldsareal	BUT1-BUT4	0,6
1610 - Leikeplass	BLK1-BLK4	1,9
1800 - Kombinert byggje- og anleggsformål	BKB2	0,9
1804 - Bustad/kontor	BKB1	1,9
	Sum	13,7
§ 12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
2011 - Køyreveg	SKV1-SKV7	2,6
2015 - Gang-/sykkelveg	SGS1-SGS4	0,6
2016 - Gangveg/gangareal	SGG	0,1
2018 - Annan veggrunn - tekniske anlegg	SVT1-SVT8	1,1
2082 - Parkeringsplassar	SPP	0,2
	Sum	4,4
§ 12-5 Nr. 3– Grønstruktur		
3031 - Turveg	GT	0,6
3040 - Friområde	GF1-GF5	0,6
3060 - Vegetasjonsskjerm	GV	0,1
	Sum	1,2
§ 12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone		
6100 - Ferdsel	VFE	14,9
6230 - Småbåthamn	VS	1,5
	Sum	16,4
Totalt areal planområde	Sum	35,7

Planområdet har eit samla areal på om lag 36 dekar. Av dette er 16,4 dekar sjøareal. Heile området er tidelegare regulert i forbindelse med utviding av Scana (no Brunvoll Volda AS).



Utsnitt reguleringsplanforslag, V1.

6.2 Bygningar- og anlegg

6.2.1 Frittliggande småhus, BFS1-BFS4

Om lag 5,1 daa er satt av til bustadbebyggelse – frittliggande småhus. Dette er ein del av eit eldre busetnadsmiljø med krav om bevaring. I samsvar med PBL 2008 er det no knytt omsynssone til alle BFS-områda, som tilsvare spesialområde etter eldre lovverk.

BFS1 er det gamle Risetunet. I samsvar med ny PBL ligg dette arealet innanfor kulturelt bevaringsområde og er bandlagt etter lov om kulturminne (H730_1). Innanfor BFS1 gjeld same reglar for bygningsmessige endringar og terrenginngrep som for museumsområdet (Kultur).

BFS2-BFS4 ligg innanfor H570 med krav om bevaring av kulturmiljø. Området skal framleis nyttast til bustadføre mål og innanfor desse områda kan det i tillegg til eksisterande bygg oppførast garasje/uthus, (med maksimal utnyttingsgrad sett til 25% BYA). Innanfor området skal ein oppretthalde eller forsterke særpreget av bygningsmiljøet. Tillate gesimshøgde vil derfor vere lik eksisterande gesimshøgder, det same gjeld form og etasjetal.

Det er foreslått å fjerne eit uthus på gbnr. 29/2 for å få plass til fortau. Både flytting og riving kan vere aktuelt. Utover dette er det ikkje tillate å fjerne bygningar innanfor området.

6.2.2 Bustad blokker, BBB

Området BBB skal nyttast til bustadføre mål med delvis nedgraven garasjekjeller. Bygningane innanfor bestemmelseområde #3 skal det som hovudregel kunne oppførast bygg med høgste gesimshøgde kote +18. På areal utanfor bestemmelseområde #3 skal gesimshøgda ikkje overstige kote +10 m.

6.2.3 Avløpsanlegg, o_BAV

Det er sett av eit mindre areal o_BAV til ny pumpestasjon for nytt/omlagd avløpsnett i området.

6.2.4 Kulturinstitusjon, Kultur

Museumsområdet (Kultur) inneheld freda kulturminne og inngår i bandlagt område, H730_1, som er verna etter kulturminnelova. Innanfor dette området finn vi Garvarbuda og Landingsvoren. Området er bandlagt etter lov om kulturminne og det er knytt bestemmelsar til korleis bygningsmessige endringar og terrenginngrep kan gjennomførast. Det vil ikkje vere høve til å gjere bygningsmessige endringar eller terrenginngrep utan at dette er lagt fram for Fylkeskonservatoren til godkjenning. Eksisterande bygningar kan settast i stand under føresetnad av at målestokk, takform, fasadar, vindauginndeling, dør og vindaugutforming vert oppretthalde eller mest muleg tilbakeført.

Ved utskifting av dører, vindaug, listverk, fasadekledning og takkledning skal bygningane tilbakeførast til sin opprinnelege utsjånad. Fasadeendringar som bygningane har gjennomgått over tid kan gje grunnlag for unntak frå krav om tilbakeføring. Dette må i så fall dokumenterast. Gjenbruk av gamle bygningsdelar og detaljar tilrådd der dette er mogeleg.

Kommunen skal godkjenne farge på bygningane. På hovudfasade skal utvendig dør m/listverk i samsvar med tradisjonen gjevast annan stilriktig farge enn fasaden eller for å markere inngangspartiet som eit hovudpoeng i fasaden.

6.2.5 Utehus/naust/badepus, BUN

BUN er område for eksisterande naust og bustadar. Fleire av disse er SEFRAK merket, det er ikkje planlagt endringar på bygningane innanfor dette område. Det er ikkje ønskeleg med eventuell oppattbygging av bustadhus innanfor området.

6.2.6 Uteoppfallsareal, f BUT1-f BUT4

Område f BUT1-f BUT4 er områder for uteoppfallsareal. Området f BUT2-f BUT4 skal nyttast som felles uteoppfallsareal for bustader innanfor BKB. f BUT1 skal nyttast til felles uteoppfallsareal for bustader BBB.

6.2.7 Leikeplass, f_BLK1-f_BLK3, o_BLK4

Det er satt områder (f_BLK1-f_BLK3,o_BLK4) til leikeplass. Det er planlagt leikeplass f_BLK1 ved einestadar som skal fungere som nærleikeplass. Denne er felles for eigedomane BFS2, BFS3 og BFS4. Bustadeigedomane har eigne hagar med plass for leik og opphald, leikeplassen vert som eit supplement til disse.

Det er planlagt leikeplass for ny bebyggelse i områda f_BLK2-f_BLK3.

Alle leikeplassar skal opparbeidast slik dei er egna for leik og opphald. Dei skal minimum ha reiestativ, sandkasse, benk og noko fast dekke. Prinsippa om universell utforming skal, så langt det går, leggjast til grunn slik at leikeplassane heilt eller delvis kan nyttast av alle.

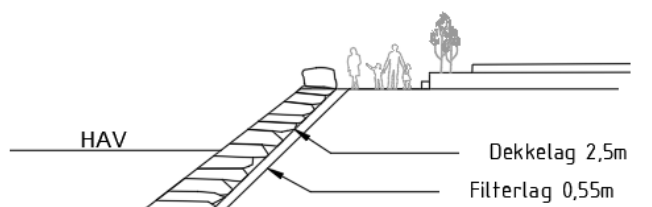
Gjennom arbeid med ny arealdel for kommunen er det avdekt behov for areal til kvaralsleikeplassar i området og området o_BLK4 derfor avsett til dette formålet.

6.2.8 Kombinert byggje-anleggsformål, o_BKB2

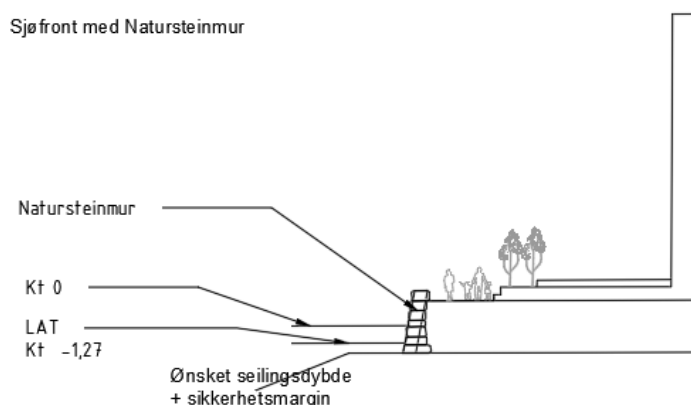
Det er planlagt offentlig strandpromenade innanfor o_BKB2, denne skal ha høg kvalitet også når det kjem til vedlikehald. Utfylling av sjø skal skje innanfor området o_BKB2. Dette skal gjennomførast i samsvar med «Geoteknisk vurdering» frå Multiconsult datert 10.09.2018. All fylling må utførast med gode sprengsteinmasser. Alternativ for sjøfronten kan for eksempel være natursteinmur, støypt mur, kaifront eller plastring.

Det er tenkt natursteinmur ved fyllingsfront ved bustadar, innanfor området o_BKB2. Ved området o_GF5 mot museumsområdet er det tenkt plastring av sjøfront. Dei ulike metodane er skissert under.

Skisse av plastring av sjøfront



Skisse plastring av sjøfront.



Skisse av natursteinmur.

6.2.9 Bustad/kontor, BKB1

Det er satt av ca. 2.0 daa til bustad og kontor. Det er planlagt oppføring av 2 bygningar innanfor dette området. Bygga er planlagt i 4 etasjar. Under bakkenivå er det planlagt ein felles parkeringskjellar for begge bygga. Mot hamnefronten er det planlagt kontorlokale, arealet kan også nyttast som leilegheit dersom det er ynskjeleg. Lokala har flott utsikt utover fjorden, med store grøntareal utanfor vindauga. Kontorlokalet har eigen inngang på bakkeplan i tillegg til inngongen frå dei felles trapperomma i bygga.

På 1.-2. plan er det plassert leilegheiter frå 58,5 m² – 84,1 m². På 3. plan ligg det ei toppleilegheit i kvart bygg. Desse er 149 m² og inntrekt frå resten av bygningskroppen

Alle leilegheitene har morgon/føremiddagssol og kveldssol på altanane.

Tilkomst til desse bygga skjer frå Naustvegen. Dersom ein kjem gåande frå Volda sentrum er det god forbindelse med gangvegar heilt fram.

Utbyggingsplanen (situasjonsplanen) skal vise tomtedeling, plassering av bygningar, byggehøgde, takform av bygningar, internt vegsystem og parkeringsplassar. Alle bygg som skal oppførast skal vere permanente.

Det skal utarbeidast utomhusplan som skal vise eksisterande og nye koter, eksisterande og ny vegetasjon og materialbruk. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samtidig med bygningar/anlegg i samsvar med utbyggingsplanen. Dersom ikkje maks BYA vert bygd i første byggetrinn skal resten av tomtearealet opparbeidast førebels med vegetasjon eller bevarast som naturområde etter utomhusplan godkjent av kommunen.

6.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.3.1 Køyreveg

- o_SKV1 er eksisterande kommunalveg: Ristevegen og Andanesvegen som stoppar ved Andaneset.
- o_SKV2 er ny avkøyrsløp til næring/bustadområde. Vegen har regulert breidde på 7 m inkl. 0,5 m skulder på kvar side, noko som tilsvare vegtype A2 (atkomstveg i industriområde) i Vegvesenet sin vegnormal.
- o_SKV3 er tilkomstveg til Museumsområdet. Regulert breidde er på 3,5 m inkludert skulder.
- SKV4 er tilkomstveg til Risetunet. Regulert breidde er på 4 m.
- Dei felles vegane f_SKV5 og f_SKV6 er felles avkøyrsløp for eigedommane som grensar til vegane. Desse skal utformast som vist på plankart.
- o_SKV7 Naustvegen. Denne skal opparbeidast med breidde og utforming som vist på plankart.

6.3.2 Gang-/sykkelveg og Gangveg/gangareal, o_SGS1-o_SGS4

Langs Ristevegen er det lagt opp til fortausløyssing. Breidda på fortauet er satt til 3 m. Frå Ristevegen til Museumsområdet med Garvarbuda og Landingsvoren er det lagt inn ein gang-/sykkelveg med regulert breidde på 3 m.

6.3.3 Annan veggrunn- teknisk anlegg, o SVT1-o SVT8

Langs vegane er det sett av eit areal til grøfter, skjering, fylling, terreng-murar, sikringsgjerde, autovern og øvrig teknisk anlegg knytt til vegen.

6.3.4 Parkering, o SPP

Det er sett av eit areal o_SPP til parkeringsplass for Museumsområdet. Dette er parkeringsplassar tiltenkt besøkande til museumsområdet. Det er ikkje tillate med andre anlegg eller innretningar innanfor området en det som er nødvendig for vedlikehald av parkeringsplassen.

6.4 Grønstruktur

6.4.1 Turveg, o GT

Område avsett til turveg ved strandpromenade. Turvegen skal gi allmenta god tilgjenge til området og skal være tydeleg. Turvegen skal være utforma på ein måte som gir alle moglegheita til å ferdast i området.

6.4.2 Friområde, o GF1-o GF5

Det er lagt vekt på å danne store, grønne lunger mellom dei nye bygningane, disse skal også fungere som buffersone til eksisterande bebyggelse. Områda skal parkmessig opparbeidast. På friområde o_GF2 kan det anleggjast parkeringsplass tilknytt områda Museum og BFS1.

6.4.3 Vegetasjonsskjerm, f GV

Det er sett av areal til vegetasjonsskjerm f_GV mellom blokk (BBB) og museum (Kultur). Denne skal gis ei parkmessig utforming og har som hensikt å skjerme museumsområdet.

6.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

6.5.1 Sjøområde, allmenn ferdsel, VFE

I sjøen framfor utfylt byggeområde og kaifront er det sett av eit område til allmenn ferdsel. I dette sjøområdet må det ikkje plasserast ut anlegg eller settast i verk tiltak som hindrar bruk av sjøen. Utanfor Garvarbuda og Landingsvoren er det ei omsynssone som skal sikre fritt utsyn.

6.5.2 Småbåthamn, VS

Område VS skal nyttast til småbåt hamn. Dette skal sikre sjøtilkomst til flytebrygger og naust (BUN). Det er planlagt utlegging av flytebrygger innanfor området.

6.6 Bebyggelsen sin plassering og utforming

Leilegheitsbygg ved hamnefronten.

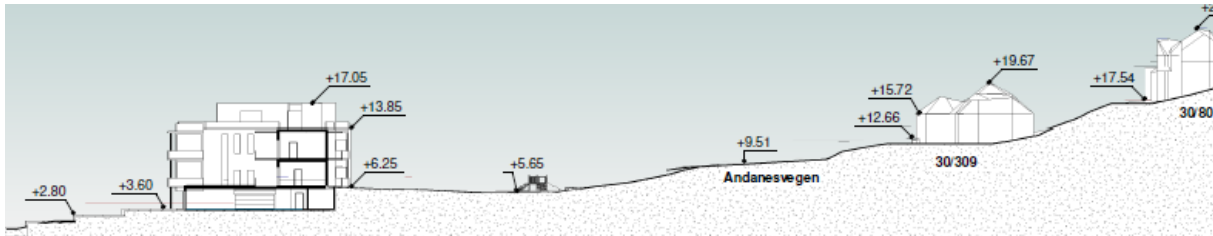
Det er planlagt 3 bygg med 4 etasjar. På/under bakkeplan er det planlagt felles parkeringskjellar mellom de 2 bygga innanfor BKB1 området og eigen parkeringskjellar for bygg innanfor BBB. Mot hamnefront er det planlagt kontorlokale, dette arealet kan også nyttast som leilegheit dersom det er ynskjeleg. Kontorlokalet har eigen inngang på bakkeplan i tillegg til inngong frå dei felles trapperomma i bygga.

6.6.1 Bebyggelsen si hØgde

HØgder pÅ nybygg ved hamnefronten:

BKB1 er regulert med maks kotehØgd pÅ +18 m.

BBB er regulert med maks kotehØgd pÅ +18 m..



Utsnitt av skisse. Snitt med hØgder BBB.

6.6.2 Grad av utnytting

Utnyttingsgrad for omrÅder med bustadar er regulert med maksimal %-BYA.

BKB1: %-BYA= 85%

BBB: %-BYA= 65%

BFS2-4: %-BYA= 25%

6.6.3 Antall arbeidsplassar, antall m² næringsareal

Det er avsett areal til kontorlokale/leilegheit. Det er satt av 283.6 m² til kontorlokale innanfor BKB1.

6.6.4 Antall bustadar, leilegheitsfordeling

Det er planlagt oppsetting av 3 nye bygg innanfor planområdet med til saman 27 leilegheiter. Leilegheitsfordeling er vist i illustrasjonar V3. Det er planlagt parkeringskjellar der det er moglegheit for næring i neste etasje innanfor BKB1.

6.6.5 Arkitektoniske intensjonar

Planområdet ligg i sentrumsnær strandsone og er eit attraktivt og historisk viktig område. I området er det planlagt ny og moderne bebyggelse. Materialval og utforming er planlagt med tanke pÅ estetikk og arkitektur. Bygga skal synast som eit positivt element i landskapet.

6.6.6 Antikvariske bevaringsomsyn

RotsetfjØra er eit historisk viktig område i Volda og innanfor planområdet er det fleire omrÅde med freda kulturminne og bevaringsverdige bygningsmiljø. Det er langt inn areal til vegetasjonsskjerm mellom ny bebyggelse og museumsområdet. Det er ogsÅ fastsett byggegrenser som skal sikre god avstand mellom eldre og ny bebyggelse.

6.7 **Bustadmiljø/bokvalitet**

OmrÅda BFS2-BFS4 er areal for eksisterande bustader. Ingen av disse er universelt utforma.

Det er sett av areal til felles leikeplass og fleire offentlege friomrÅde som kan nyttast av bebuarane i området i tillegg til egne private hagar.

Den nye bebyggelsen er planlagt universelt tilgjengeleg og med fellesareal for uteopphald mot sjØen. Bygga ligg ved sjØen og har gode solforhold. Det er ikkje registrert problem med stØy i området, det er derfor ikkje nØdvendig med stØyundersØkingar.

6.8 Uteopphaldsareal

6.8.1 Privat og felles uteopphaldsareal

Einebustadtomtene innanfor planområdet har eigne uteområde med tilstrekkeleg plass for private uteopphaldsareal, det vil derfor ikkje vere naudsynt med felles uteopphaldsareal for desse. Ny bebyggelse innanfor områda BKB1 og BBB har regulert felles uteopphaldsareal f_BUT1-f_BUT4. Områda kan utstyrt med sittebenk og utstyr egna for uteopphald og aktivitet.

6.9 Parkering

Det er planlagt parkering i kjellar ved bustader innan for områda BKB1 og BBB. Parkeringskjellarar for bygg innanfor BKB1 og BBB har tilkomst frå f_SKV6 og ligg under bakkenivå. Det er planlagt gjesteparkering på terrengnivå bak bustadar innanfor BKB1 og BBB.

Det er krav til en 1,5 parkeringsplass pr. bueining og 1 parkeringsplass pr. 50 m² kontor. Ved etablering av nye parkeringsanlegg for bustadar skal minst 50% av parkeringsplassane ha ladepunkt for elbilar, og det skal leggst til rette med naudsynt for at resten av parkeringsplassane kan få ladepunkt i framtida. På parkeringsplassar ved bygningar, som ved museum skal minst 20% av parkeringsplassane ha ladepunkt for elbilar. Ladepunkta skal vere utforma etter gjeldande retningslinjer for elektriske anlegg. Ved ny bebyggelse ved hamnekanten er det planlagt gjesteparkering på terrengnivå på baksida av bygget mot Naustvegen.

Oppstillingsplass for sykklar skal avsettast på eiga tomt eller på fellesareal. Plassering av sykkelparkering er ikkje avklart og det er derfor ikkje satt av eige areal til dette på plankart. Det skal være minimum 2 sykkelparkeringsplassar per bustad innanfor planområdet. Parkeringa skal lokalisrast på ein oversikteleg stad med god belysning.

6.10 Trafikkløysing

6.10.1 Køyretilkomst/tilknyting til overordna vegnett

Planområdet har fleire tilkomststar frå Ristevegen og Andanesvegen, som har tilkomst frå hovudvegnettet i krysset Elvadalen/E39.

6.10.2 Utforming av veger

Ristevegen er uendra frå dagens situasjon. Det er tilført gangveg langs vegen, denne har ein breidde på 3 m. Frå Ristevegen er det planlagt ny avkøyrsløse til Naustvegen/bustadområde (BKB1,BBB). Denne har en regulert breidde på 7 m inkludert 0,5 m skulder på kvar side. Dette tilsvara vegtype A2 (atkomstveg i industriområde) i Vegvesenet sin vegnormal. Naustvegen vil ha en breidde på 6 meter før den går gå i ei breidde på 4 meter, slik eksisterande veg er i dag.



Utsnitt frå plankart. Ny veg.

Avkøyrslar til bygg er vist med punktsymbol med piler.

6.10.3 Stigning på vegar

Det oppstår utfordringar med vegane i området då det er store høgdeforskjellar, spesielt mellom Ristevegen og Naustvegen. Veg o_SKV2 vil derfor truleg avvike noko frå kravet i handbok N100 til maks 6 % stigning, som er kravet til ein A2 veg. På grunn av den lave forventade ÅDT og tungtrafikken kan man likevel forsvare ein stigning på 8 % da dette er tillat på adkomstvegar dimensjonert med dimensjonerande køyretøy lastebil. Det er teikna enkle lengdeprofilar for å vise stigningsforholda til vegane i området sjå vedlegg V14. I privat nedkøyrsl f_SKV6 ser ein att det kan bli opp i mot 12 % stigning opp til Naustvegen. Stigninga kan bli utfordrande vinterstid, dette kan eventuelt løysast med varmekablar i vegen, slik ein unngår is i vegbana. Løysning i forhold til innkøyring til parkeringskjellar må vurderast med vidare prosjektering.

6.10.4 Tilgjengelegheit for gåande og syklande

Det er planlagt fortau langs o_SKV1. Dette gir god tilgjenge for myke trafikantar til dei fleste eigendomar innanfor planområdet. Vidare er det som i eksisterande plan lagt inn gang-/sykelveg til museumsområdet.

6.10.5 Kollektivtilbod

Planområdet ligg i gangavstand til bussterminal i Volda sentrum. Det er derfor ikkje lagt til grunn at det vil bli oppretta kollektivtilbod innanfor planområdet.

6.10.6 Krav til samtidig opparbeiding

Ved utbygging av offentleg køyreareal og fortau, skal alle sideareal, gangareal og grøntanlegg opparbeidast samtidig med køyreareala. Sideareal, vegskjeringar og fyllingar skal beplantast eller behandlast etter plan godkjent av kommunen.

6.11 Tilknytning til infrastruktur

6.11.1 Plan for vatn og avløp samt tilknytning til offentlig nett

VA- anlegget må endrast og leggest om i den delen av området der det er planlagt ny bebyggelse. Det skal utarbeidast utbyggingsavtale med Volda kommune angående det nye anlegget, og det må settast opp pumpeanlegg innanfor planområdet. Ristetunet 1 og 2 skal takast med i planane. Alt overvatn skal førast i sjø.

I forbindelse med utarbeiding av planen er det gjort vurdering av vann og avløpsløsning for planlagt utbyggingsområde.

Det er i dag etablert vann og avløp langs ristevegen. Det går i dag ein avløpsleidning ut i fjorden ved planområdet. Denne har vært omtalt i aviser, da den fører kloakk rett i fjorden utan filtrering eller reinsing. Heile området vil på sikt dele kloakk og vann, og dette skal pumpast inn på sentralreinseanlegget. Ved planlegging av nytt anlegg i området er det satt av eit område for pumpestasjon o_BAV. Dette skal pumpe spillvatn til stasjon på oversida av Ristevegen og vidare til reinseanlegg. Overvann skal førast i sjø.



Skisse av VA-løysning.

6.11.2 Tilknytning til fjernvarmeanlegg

Det er ikkje krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg.

6.11.3 Avfallshandtering/miljøstasjon

Det er ikkje sett av eigne areal til avfallshandtering innanfor planområdet. Det er lagt til grunn at det innanfor BKB1 og BBB vert sett av eigna område til kjeldesortering av avfall. Dette må visast på situasjonsplan ved søknad om løyve til tiltak. Det bør leggest opp til nedgravne løysningar der dette lar seg gjere.

6.12 Planlagde offentlege anlegg

Opparbeiding av fortau og gang-/sykkelveg, ny tilkomst til Naustvegen og museumsområdet, opparbeiding av vegetasjonsskjerming.

6.13 Miljøoppfølging

Byggverk skal prosjekterast, oppførast, driftast, og avfall handterast på en måte som medfører minst mogleg belastning på det ytre miljø.

6.14 Universell utforming

6.14.1 Beskriving av krav

Byggverk skal vere universelt utforma. Det er også krav om universelt utforma uterom når det gjeld uterom for ålmenta. Planen inneheld areal for offentlege friområde, museum, areal for bustadar, samt areal til vegar og fortau m.m.

6.14.2 Beskriving av korleis universell tilgjengelegheit skal løysast

Tiltak som skal gjennomførast på bakgrunn av planen må tilfredsstille krav i TEK17 når det gjeld universell utforming og tilgjenge. Planforslaget legg til rette for at både universelt utforma uterom kan oppnåast og at byggverk kan førast opp i samsvar med krav om universell utforming i TEK17.

6.15 Skog- og landbruksaktivitet

Ikkje aktuelt.

6.16 Kulturminne

Det er fleire vedtaksfreda objekt innanfor planområdet. Både Ristetunet og Garvarbuda med tilhøyrande bygningar og konstruksjonar er ivaretekne i planen gjennom tilhøyrande omsynssone og reguleringsføresegner. Det er også registrert ballastrøys i sjøen utanfor Garvarbuda som er freda, denne har også tilhøyrande omsynssone og reguleringsføresegner.

Naustområdet vest for Naustvegen har 3 SEFRAK-registrerte bustadbygg og 4 SEFRAK-registrerte naust. Disse er meldepliktige ved riving/ombygging.

6.17 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger inntil sentrumskjernen i Volda og har gangavstand til både skular og dei fleste private og offentlege servicetilbod. Det er planlagt fortau langs veg (o_SKV1) som vil gi god tilgjenge til sentrumsområdet. Det ligg ein barnehage på Rotset, elles ligg det fleire barnehagar i sentrum.

6.18 Avbøtande tiltak/ løysningar ROS

I samanheng med planarbeidet er det gjennomført fleire undersøkingar:

- Miljøgeologisk undersøkelse og tiltaksplan V9. Utarbeidd av Multiconsult-Datert 09.10.2018
- Geoteknisk vurdering V10-1. Utarbeidd av Multiconsult- Datert 10.10.2018
- Datarapport- geotekniske grunnundersøkelser V10-2. Utarbeidd av Multiconsult- Datert 27.08.2018
- Arkeologisk synfaring V11. Det ble gjennomført arkeologisk synfaring av kulturavdelinga ved Møre og Romsdal fylkeskommune. Det ble ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne.
- Innledende brannstrategi vedlegg V12. Utarbeidd av SWECO – Datert 11.12.2018

6.19 Rekkefølgjebestemmelsar

Det er knytt rekkjefølgjebestemmelsar til opparbeiding av fleire tiltak som planen legg til rette for:

- a. Alle offentlege areal må opparbeidast samtidig og som del av utbyggingsprosjektet. Alle offentlege anlegg skal ha høg kvalitet.
- b. Område o_BKB2, o_GT, f_BLK1-3 og f_BUT1-4 skal opparbeidast samtidig med BKB1 og BBB.
- c. o_GV og o_GF5 skal opparbeidast samtidig med området for bustadblokk(BBB) og skal ha ei parkmessig utforming.
- d. Samtidig med opparbeiding av o_GV og o_GF5 skal dei utfylte massane ved Landingsvoren fjernast, på denne måten vil denne verte liggande fritt mot sjø. Fylkesmannen skal godkjenne planar for dette.
- e. Ved utbygging av bustader og blokker innanfor BKB1 og BBB skal avkøyrsløse til bustadar (o_SKV2), ny avkøyrsløse til Ristegarden (BFS1), ny gang- og sykkelveg (o_SGS) til museumsområde og oppjustering av o_SKV3 opparbeidast samtidig.
- f. Sikringstiltak må i nødvendig grad etablerast før bustadar og leikeplass i faresona merka H320 kan takast i bruk.
- g. Avløpsleidningar skal førast til pumpestasjon på oversida av Ristevegen, dette gjeld også avløp frå Rotsetgeila 1 og 2

7 Verknadar/konsekvensar av planforslaget

7.1 Overordna planer

I kommuneplanen er området avsett til industri. Dette ble gjort med tanke på utviding av Scana, dette ble ikkje gjennomført. Derfor opna kommunen for at området kan regulerast til bustadbebyggelse og næring, da det i samfunnsplanen til kommunen er fokus på å sikre ei ivaretaking av strand/fjøreområde i den viktige delen av det gamle Volda. Ved å legge til rette for bustadutbygging i staden for industri er det mogleg og gi allmenta tilgang til sjø samtidig som legger til rette for fortetting og utvikling av Volda sentrum.

7.2 Landskap

Utbygging i samsvar med planforslaget vil medføre endringar i landskapet. Eksisterande fjøre vil bli fylt ut, men målet er å legge til rette for betre tilgjengelegheit for allmenta. Det er gjort undersøkingar rundt stormflo og bølgeoppskylje. Området er utsett for dette og det anbefalast og etablere nytt terreng på kote +3,6 for å ta omsyn til bølgeoppskylje og framtidig havstiging.

7.3 Stadens karakter

Området består i dag av fleire lave lagerbygg som til dels er prega av forfall, kulturminne (Ristegarden og Garvarbuda), samt et naustområde i nord. Lagerbygg vert fjerna og erstatta av bustadar og arealet rundt bustader vil bli tilstelt og få et parkmessig preg. Det er planlagt og stramme opp hamnefronten på tomte, som i dag består av delvis fylling/kaikant. Den vil vere open for fri ferdsel og blir som eit bindeledd langs vasskanten frå Volda sentrum til ristegarden.

7.4 Byform og estetikk

Planendring som skissert vil kunne ivareta omsyn til verneverdig bebyggelse og tilgrensande bumiljø på ein betre måte enn i tidlegare reguleringsframlegg til industri/kontor. Planen gir også høve til å ivareta denne viktige delen av det gamle Volda og ei av dei få sentrumsnære naust og fjøreområda nær Volda sentrum. Planløyising og arealbruk vil også gjer det mogleg å legge til rett for større delar av sentrumsområde med tilgang til sjø, jf. Intensjon i kommunedelplan Volda sentrum. Den legger også til rette for gangveg/fortau og sikrar freda bygg/eigedomar.

7.5 Utsikt og Solstudie

Ny bebyggelse har vakker utsikt mot fjord og fjell, og solforholda er svært gode. Ny bebyggelse vil ta noko av utsikten til eksisterande bebyggelse i områda BFS2-BFS3. Det er likevel tatt omsyn til desse ved planlegging. Eksisterande bebyggelse vil ha utsikt til fjorden mellom bygningskroppane innanfor BKB1, det er også lagt til rette for att allmenta kan nytte området ved sjøkanten.

Det er gjennomført ein solstudie for området, sjå vedlegg V13. Denne viser sol/skuggeforhold kl.:09.00,12.00,15.00 og 18.00 i mars, juni og desember.

Mars: Eksisterande bebyggelse i områda BFS2 og BFS3 miste sollyset kl.18.00. Alle planlagde uteområder og leikeplassar vil ha gode solforhold frå kl.12.00 og utover dagen.

Juni: Den nye bebyggelsen vil ikkje påverke sollyset til eksisterande bebyggelse. Alle uteområder og leikeplassar vil ha gode solforhold hele dagen.

Desember: Mesteparten av planområdet ligg i skugge kl. 09.00. Uteområde og leikeplass i området f_BLK3 vil ha gode solforhold frå kl. 12.00 og utover. Eksisterande bebyggelse i områda BFS2-BFS4 vil ha dårlege solforhold.



Utsnitt av solstudie. Henta frå vedlegg V13

7.6 Kulturminne og kulturmiljø, og mogleg verneverdi

Det er fleire freda kulturminne og SEFRAK-registrerte bygg innanfor planområdet. Desse vil bli bevart gjennom planen.

7.7 Forholdet til krava i kap. II i Naturmangfaldlova

Planforslaget har ingen spesielle negative konsekvensar for naturverdiar i området.

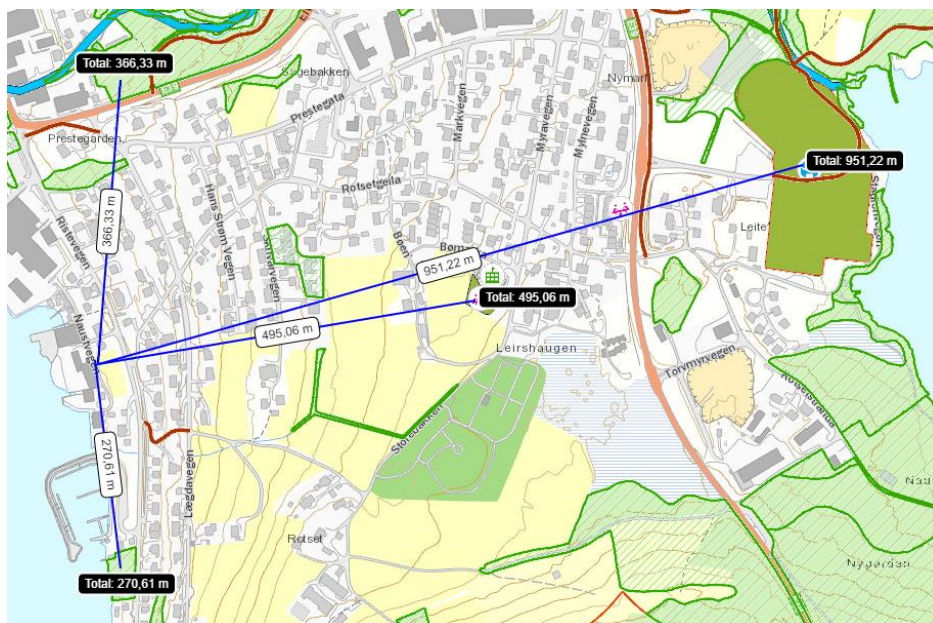
- Kunnskap (§8):
Vi oppfattar kunnskapsgrunnlaget i nasjonale databasar som tilfredsstillande for vurderingar etter naturmangfaldlova i denne saken.
- Føre-var-prinsippet (§9):
Vi har undersøkt tilgjengelege databasar for naturmangfald. Med bakgrunn i dette ser vi ikkje på inngrepet i planframlegget som vesentleg for naturmangfaldet på Rotset.
- Samla belastning (§10):
Planområdet er for det mest utbygd eller med inngrep. Sett i samanheng med dette vert den samla belastninga ikkje oppfatta som vesentleg.

- Overvaking (§11):
Så langt vi kan sjå vil det ikkje være nødvendig med ytterlegare overvaking av naturmiljøet enn det som allereie er etablert i dag.
- Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetoder (§12):
Bygga er planlagt utbygd med godkjent avløpsanlegg som vert knytt til eksisterande anlegg.

7.8 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk og barn og unge sine interesser

Innanfor planområdet er det sett av areal til lek i tillegg til andre friområde og parkbelte som også kan nyttast til lek og opphald for barn og unge. I forhold til slik området framstår i dag vil allmenn tilgjengeleg til strandsone verte forbetra ved at området blir tilstelt og naustområde blir bevart.

Det er planlagt fleire leikeplassar. Dei skal være lett tilgjengeleg og tilkomst skal være universelt utforma. Leikeplassane skal utstyrt med leikeapparat, sittemøblement og skal være tilnærma flate. Det er planlagt ein mindre leikeplassar i området f_BLK2 og større leikeplassar ved f_BLK1 og f_BLK3. Området o_BLK4 er tilrettelagt for kvartalsleikeplass. Dette gir barn og unge tilgjengelegheit til større leikeareal innanfor ein avstand på 300 m. Som vist på kart under ligg det også fleire leikeplassar, sportsidrettsplass og skogsområde innanfor 1 km i luftavstand frå planområde.



Kart over områder for barn og unge. Henta frå gislink.no

7.9 Uteområde

Planen legg opp til store uteareal til allment nytte. I motsetning til tidlegare plan legg planen til rette for att store delar av sjøområdet blir tilrettelagt for at folk kan nytte seg av sjøkanten. Det er planlagt parkemessig opparbeiding av alle uteareal i området.

7.10 Trafikkforhold

TrafikktilhØva vert forbetra ved at det vert lagt til rette for ny og utbetra avkØyrsle til bustad og museumsområdet, samt at det er lagt til rette for fortauslØysning langs Ristevegen. Det er utfordringar med stigning pØ SKV2. Dette mØ vurderast nØrmare med prosjektering, og ein kan lØyse det med Ø heve Naustvegen i område for kryss slik at ein oppnØr ein stigning pØ maks 6 %.

7.11 Sosial infrastruktur

Planframlegget legg opp til auka utbygging av bustadar i område og vil slik sett truleg pØverke skule og barnehagekapasiteten i området.

7.12 Universell tilgjengelegheit

Nye bygningar og uteareal vil fØ universell tilgjengelegheit i samsvar med gjeldande regelverk.

7.13 Energibehov – energiforbruk

Etablering av bustadar innanfor planområdet vil medfØre eit auka energiforbruk.

7.14 ROS

Viser til sjekkliste V8. Det er gjennomfØrt fleire undersØkinga i forbindelse med planarbeidet, det er sett pØ utfordringar i forhold til stormflo, bØlgjeoppskylling, forureina grunn og brann. Utanom dette er en ikkje kjend med at planen vil legge til rette for tiltak som vil auke sannsyn for uØnska hendingar. UndersØkingar og synfaringar som ligg til grunn for planen:

- MiljØgeologisk undersØkelse og tiltaksplan. Utarbeidd av Multiconsult-Datert 09.10.2018
- Geoteknisk vurdering. Utarbeidd av Multiconsult- Datert 10.10.2018
- Datarapport- geotekniske grunnundersØkelser. Utarbeidd av Multiconsult- Datert 27.08.2018
- Arkeologisk synfaring. Det ble gjennomfØrt arkeologisk synfaring av kulturavdelinga ved MØre og Romsdal fylkeskommune. Det ble ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne.
- Innledende brannstrategi. Utarbeidd av SWECO-Datert 11.12.2018

7.15 Jordressursar/landbruk

Ingen konsekvensar.

7.16 Teknisk infrastruktur

7.16.1 Vann og avlØp

Det er sett av areal til ny pumpestasjon for avlØpsnettet som gjer at nØdvendig oppgradering av avlØpsnettet i området kan gjennomfØrast.

7.16.2 Trafo

Det er ikkje meldt om behov for ny trafo for framtidig utbygging innanfor planområdet.

7.17 Økonomiske konsekvensar for kommunen

Utarbeiding av detaljreguleringsplan i privat regi vil vere positivt for kommunen. Ressursar til planlegging kan då nyttast til andre viktige planoppgåver. Opparbeiding av fortau og gang-/sykkelvegsløysingar, ny tilkomst og ev. andre tiltak vil ha økonomiske konsekvensar for kommunen.

7.18 Konsekvensar for næringsinteresser

Den tidlegare planen i området la til rette for at området kunne nyttast til industri. Denne moglegheita forsvinn da området i planen er regulert til bustadformål. Brunvoll uttrykte bekymring for vidare utvikling/utbygging da bustadføremål så tett på industriområde kan medføre problemstillingar som: Støyproblematikk (krav om tiltak som vil medføre auka kostnader), restriksjonar på drift og vidare utvikling, krav om sikring. Grunneigar er vil utvikle området til bustadformål, Brunvoll mister da moglegheita til å utvide sørover.

I og med att Brunvoll ligg i eit sentrumsområde med bustadbebyggelse i nærleiken ser vi ikkje att planen skal gi større restriksjonar på bedrifta enn det som er i dag.

7.19 Interesse motsetningar

Det er registrert sterke interesse motsetnader mellom planar om utbygging av bustadar i samsvar med eksisterande plan, viser til merknadar V7.

7.20 Avveging av verknader

Planframlegget legg til rette for vidare utvikling av området. Med grunnlag i endre eigartilhøve og endra føresetnader knytt til Brunvoll Volda AS sine interesser og planar i området, ser kommunen positivt på å endre arealbruken for det aktuelle området. Endringa er i samsvar med intensjonen i kommuneplanen til Volda sentrum og tilhøyrande tettstadanalyse, som legger til rette for sentrumsnære bustadar, ivaretaking av tilknytning til sjØen.

8 Innkomne innspel

Det vart varsla oppstart av planarbeid 23.06.2017. Dei ulike høyringsinstansane, grunneigarar og naboar fekk varselet tilsendt. Det vart i tillegg kunngjering på plankonsulenten og på kommunen sine nettsider. Frist for innspel var sett til 10.08.17

Det vart motteke 23 merknader/innspel etter varslings oppstart planarbeid. Formell saksgang ifØlge PBL sikrar at kravet til medverknad vert ivareteke gjennom offentleg ettersyn av utarbeidd planforslag. Innkomne merknader er kommentert i vedlegg V7.

Dei negative konsekvensane handlar i stor grad om fjerning av spor etter det gamle Volda og utsikt for naboane.

9 Avsluttande kommentar

Formålet med planen var ved oppstart av planarbeidet å endre gjeldande planar innanfor planområdet. Forslaget er ei endring av eksisterande plan. Planforslaget legg til rette for fortetting i eit sentrumsnært område og gir allmenta tilgang til sjøområde, samtidig som det bevarer dei freda bygningane i området.

Med bakgrunn i dette planforslaget vil vi på vegne av forslagsstillar be om at utvalet for plan-saker behandlar planforslaget i samsvar til plan- og bygningslova (PBL) § 12-3 og §12-14

10 Vedlegg

- V1 Reguleringsplan Rotsetfjora. Datert: 20.09.2019
- V2 Føresegn Rotsetfjora. Datert: 20.09.2019
- V3 Illustrasjonar til planen, Datert: 13.09.2019
- V4 Rotsetfjora 1 og Sp1-6. Datert: 06.09.2001
- V5-1 Varsel om oppstart privat detaljregulering Rotsetfjora. Datert: 23.06.2017
- V5-2 Kunngjering detaljregulering Rotsetfjora. Datert: 23.06.2018
- V6 Løyve om oppstart. Vedtak Ps-sak77/17. Datert: 18.05.2017
- V7-1 Skjema kommentar merknader etter varsling planarbeid. Datert 10.01.2019
- V7-2 Kopi av merknader samla
- V8 Ros- sjekklister og ROS-analyse. Datert 10.01.2019
- V9 Miljøgeologisk undersøkelse og tiltaksplan. Utarbeidd av Multiconsult - Datert 09.10.2018
- V10-1 Geoteknisk vurdering. Utarbeidd av Multiconsult- Datert 10.10.2018
- V10-2 Datarapport- geotekniske grunnundersøkelser. Utarbeidd av Multiconsult- Datert 27.08.2018
- V11 Arkeologisk synfaring- Datert: 29.08.2019
- V12 Innledende brannstrategi. Utarbeidd av SWECO. Datert 11.12.2018
- V13 Solstudie Leilegheitsbygg Volda. 13.09.2019
- V14 Lengdeprofilar Veg. Datert 05.03.2019