



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Heidi Istad

Arkivsak nr.: 2018/2127

Arkivkode: 2018001

Utvallsaksnr	Utval	Møtedato
	Formannskapet	14.05.2019

PLANID 2018001 DETALJREGULERING FOR ROTSETFJØRA GBR. 30/157, 30/286 M.FL. - UTLEGGING TIL OFFENTLEG ETTERSYN.

Administrasjonen si tilråding:

Formannskapet finn å kunne fremme forslag til detaljregulering for Rotsetfjøra gbr. 30/157 og 30/286 m.fl. med planid 2018001 og legge planen ut til høyring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10, med den endring at gbr. 30/286 vert endra til leikeplass.

Ein tek sikte på å oppheve del av gjeldande reguleringsplan for Rotsetfjøra II og SP1-6 med planid 200009, ved godkjenning av detaljregulering for Rotsetfjøra gbr. 30/157 og 30/286 m.fl. med planid 2018001.

Vedleggsliste:

1. Planomtale datert: 05.03.2019
2. Plankart datert. 05.03.2019
3. Føresegn datert: 05.03.2019
4. Illustrasjonar til planen, datert: 05.03.2019
5. Rotsetfjøra 1 og Sp1-6, datert: 06.09.2001
6. Løyve om oppstart. Vedtak Ps-sak77/17. Datert: 18.05.2017
7. Skjema kommentar merknader etter varsling planarbeid. Datert 10.01.2019
8. Kopi av merknader samla
9. Ros- sjekklister og ROS-analyse. Datert 10.01.2019
10. Miljøgeologisk undersøkelse og tiltaksplan. Utarbeidd av Multiconsult - Datert 09.10.2018
11. Geoteknisk vurdering. Utarbeidd av Multiconsult- Datert 10.10.2018
12. Datarapport- geotekniske grunnundersøkelser. Utarbeidd av Multiconsult- Datert 27.08.2018
13. Arkeologisk synfaring- Datert: 29.08.2019
14. Innleiande brannstrategi. Utarbeidd av SWECO. Datert 11.12.2018

15. Solstudie Leilegheitsbygg Volda. 25.02.2019

16. Lengdeprofilar Veg. Datert 05.03.2019

Uprenta saksvedlegg:

Varsel om oppstart privat detaljregulering Rotsetfjora. Datert: 23.06.2017

Kunngjering detaljregulering Rotsetfjora. Datert: 23.06.2018

Sak PS 77/17 i Formannskapet 16.05.2017 – Spørsmål om oppstart av privat planarbeid.

Samandrag av saka:

Saka gjeld handsaming av forslag til detaljregulering for høyring og utlegging til offentleg ettersyn jf. plan- og bygningslova §5-2 og § 12-10. Detaljregulering for gbr. 30/157 og 30/286 m.fl i Rotsetfjora legg til rette for oppføring av to bustadblokker med 6 etasjar, ei bustadblokk med 4 etasjar i eit område som tidlegare er regulert til industri. I bustadblokkene på 6 etasjar er det opna for kontor på bakkeplan. Det er i tillegg forslag om å endre eit friområde til konsentrert busetnad med ein firemannsbustad. Område med eldre busetnad i Naustvegen er foreslått vidareført som naustområde. Rådmannen tilrår å sende planforslaget ut på høyring med krav om å vidareføre friområde på gbr. 30/286.

Saksopplysningar/fakta:

Planforslaget

Komplett forslag til detaljregulering for Rotsetfjora gbr. 30/157 og 30/286 m.fl. med planid 2018001 er motteke frå Spørstøl Arkitekter AS 06.03.2019.

Formålet med reguleringa

Føremålet med detaljregulering er endring av gjeldande reguleringsformål frå industri til bustad/næring med formål å legge til rett for eit leilegheitsprosjekt med opptil 6 etasjar, samtidig som en gir allmenta tilgang til sjøkanten. Planen avklarar plassering til nybygg, bygningsvolum, bygge-høgder og tilhøyrande uteareal og anlegg.

Eigedomsforhold

Sunnmøre Invest AS, Odd Gjersdal og Volda kommune er heimelshavarar i ei «nye» utbyggingsområda BKB1 og BKB2, BBB og BKS.

Forhold til overordna planar

Planforslaget er ikkje i samsvar med gjeldande kommunedelplan for Volda sentrum. Formannskapet har den 16.05.2017 vedteke å gi løyve til fremjing av ny privat detaljreguleringsplan på følgjande vilkår:

1. *Formannskapet finn å kunne gje løyve til fremjing av ny plan som privat detaljreguleringsplan i regi av Sunnmøre Invest AS for området mellom Scana si bygseltomt 30/1-3 og småbåthamna, der arealbruksformålet for området 30/157 og 30/286 med tilstøytande areal vert tilrådd endra frå industri/kontor til bustad (ev bustad/næring).*
2. *Gjennom planprosess må ein sjå nærare på tiltenkt bygningsvolum, byggehøgder og etasjetal, tilrettelegging av trafikale tilhøve og naudsynete uteopphaldsareal m.m, og korleis dette kan avstemmast mot omgjevnadane med etablert bumiljø og verna bygg/område.*
3. *Eksisterande bygningsmiljø og naustområde/fjora sør for Naustvegen skal inngå i ny plan, der omsynet til bevaring av bygningsmiljø og sjøtilknytning skal avklarast og nyttast som viktig element i ny plan. Planen skal sikre offentleg tilgjenge til strandområdet i planområdet.*
4. *Ein skal ved ny plan ivareta også dei behov for tilkomst-, parkeringsareal m.v for Garveriområdet som var lagt til grunn ved tidlegare planframlegg.*
5. *Kommunen sin eigedom 30/286 skal inngå i plan og skal også i ny plan kunne nyttast for sikring av tilkomst til heile utbyggingsområdet og for tilkomst og parkering for Garvarbuda m.m.*

6. *Kommunen vil ta stilling til eventuell avståing av grunn frå 30/286 som det ut frå godkjent plan vil vere behov for, for å sikre samla utbygging etter plan når plan er utarbeidd. Ved regulering og i eventuell avtale vil det vere aktuelt å vurdere kommunens eigne behov for areal til sentrumsnære bustader til ulike brukargrupper i området og området skal derfor ikkje utbyggast i denne omgang.*
7. *Med grunnlag i endra eigartilhøve og endra føresetnader knytt til Scana sine interesser og planar i området, ser kommunen positivt på initiativet til endra arealbruk for det aktuelle området. Ein endra arealbruk som er i samsvar med intensjon i kommunedelplan Volda sentrum og tilhøyrande tettstadanalyse, om tilrettelegging for sentrumsnære bustader, og ynskje om å ivareta tilknytning mot sjøen.*
8. *Så langt mogleg skal reguleringsplanarbeidet samordnast med rullering av kommuneplanens arealdel og kulturminneplanen.*
9. *Reguleringsarbeid - PlanID 2012009 - Rotsetfjora I1 og SP 1-5",- dent del av plan som omfattar Scana sitt eksisterande areal på 30/1-3, vert slutthandsama og godkjent.*

Gjeldande reguleringsplan

Den gjeldande reguleringsplanen Rotsetfjora I1 og SP1-6 omfattar formåla industri, småbåtservice, kulturminne, museum, bevaringsverdige bygg, friområde og vegar.

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

Innkomne merknader til planoppstart

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 varsling av oppstart av planarbeidet. Innkomne merknader er kommentert i vedlegg 7 og alle innspel er lagt ved saka. I innspel kjem det fram stor interesse motsetnad når det gjeld m.a. bygningsvolum og byggehøgde

Vurdering av planforslaget:

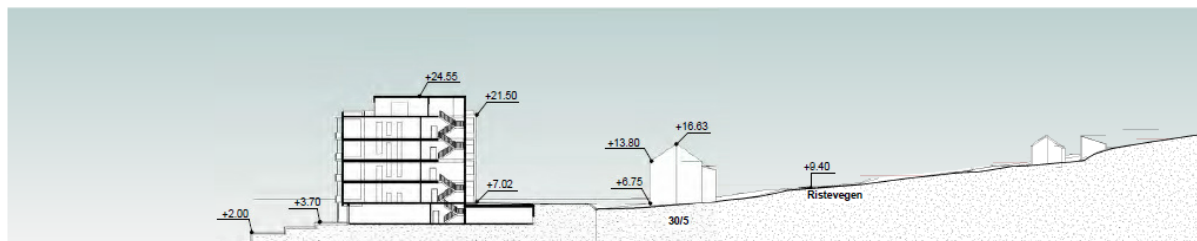
Utbyggingsplanar

Utbyggingsplanane legg opp til endring av gjeldande reguleringsformål frå industri til bustad/næring med formål om å legge til rett for eit moderne leilegheitsprosjekt, med ein sjøfront som gir allmenta tilgang til sjøkanten. Det er ikkje foreslått endringar på eksisterande naust og bustader i Naustvegen, men det er ikkje opna for ev. oppattbygging av bustader. På friområdet mellom Naustvegen og Ristevegen er det foreslått å legge til rette for oppføring av firmannsbustad.

BKB1

Det er planlagt oppføring av 2 leilegheitsbygg innanfor dette området. Dei to blokkene kan førast opp med maksimal gesimshøgde sett til kote + 25 m og kan oppførast med 6 etasjar inkludert felles garasjekjellar. Mot hamnefronten er det planlagt kontorlokale, som eventuelt kan nyttast som leilegheit. Mellom blokkene kan det oppførast bygg inntil kote + 10 m. Utnyttingsgrad er sett til maksimalt 85 % BYA. Både nedgrave garasjekjellar og parkeringsareal på bakkenivå vil inngå i grunnlag for utnyttingsgraden. Parkering for bustader skal vere i garasjekjellar plassert på kote + 3,6 m og gjesteparkering er planlagt på mot Naustvegen over parkeringskjellar delvis på bakkenivå. Det er sett krav om 1,5 parkeringsplass pr. bueining og 1 parkeringsplass pr. 50 m² kontorlokale.

Med den byggehøgd og utnyttingsgrad som er foreslått er det lagt til rette for ei massiv utbygging. Gjennom føresegnar og byggegrenser er det gjort grep for å sikre rom mellom blokkene og avstand til eksisterande busetnad. I vedlegg 4 er det tatt inn terrengsnitt og andre illustrasjonar som viser konsekvensar for kringliggande busetnad. Desse viser at bustadane bakanfor får tilfredstillande soltilhøve, men vesentleg utsiktstap sjølv om det er lagt vekt på å sikre sjøgløtt.

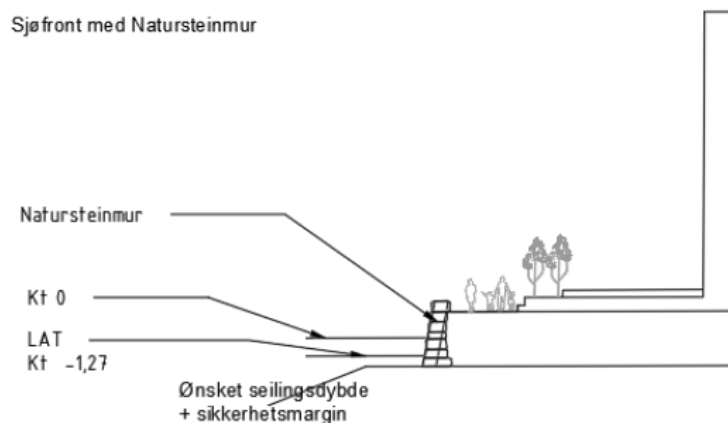


BBB

I dette området er det lagt til rette for oppføring av ei bustadblokk med 4 etasjar og maksimal gesimshøgd sett til 18 m. På arealet kring blokka er det høve til bygg med maksimal gesimshøgd sett til kote 10 m. Utnyttingsgrad er sett til 65% BYA og det er same krav og løysing for parkering som innan BKB1.

BKB2

Dette er område for fylling i sjø og kai. Det er ikkje sett krav til utforming av tiltaket ut over at alle offentlege anlegg skal ha høg kvalitet og at gjennomføringa skal vere i samsvar med den geotekniske vurderinga utarbeidd av Multiconsult datert 10.10.2018. I denne rapporten er det m.a. gitt råd om at utforming av sjøfrontbør diskuterast med geoteknikar. I planomtalen er det vist natursteinsmur som avslutning mot sjø. Det er ikkje sett krav om slik utforming i føresegnene. Det er lagt opp til at dette skal vere offentleg areal som vert opparbeidd samtidig med BKB1 og BBB.



Skisse av natursteinsmur.

BKS

Her er det lagt til rette for oppføring av ein firemannsbustad med parkering i underetasje. Maksimal gesimshøgde er sett til kote + 16 meter og utnyttingsgrad til 40% BYA. Same krav til parkering som i BKB1 og BBB.

BUN

Dette er eit eksisterande område med bustader og naust og inngår i omsynssone for bevaring av kulturmiljø. Her er det krav om at planar om endra bruk skal leggast fram for og godkjennast av kulturavdelinga før kommunen handsamar søknad om tiltak. Det er ikkje tillete å rive bygningar i området og ev. oppattbygging av bustadhus bør ikkje tillatast.

Andre utbyggingsområde innanfor planen er i hovudsakleg foreslått å vidareføre som i eksisterande reguleringsplan.

Grønstruktur og uteopphaldsareal

Det er ikkje sett krav om uteopphaldsareal i BKB1, BBB og BKS. Det er heller ikkje vist målsett illustrasjonsplan som viser løysing for dette. Det er sett krav om utarbeiding av utomhusplan for den ubebygde del av tomta i samband med byggsøknaden. I kommunen sin rettleiar for leike- og aktivitetsområde er det sett krav om minste uteopphaldsareal (MUA) på minst 20 % av bruksarealet for bebyggelsen på ei tomt. Det er ein svakheit med planframlegget at det ikkje kjem fram korleis krav til uteopphaldsareal i BKB1 og BBB er planlagt løyst. Det er heller ikkje tatt inn krav til minste uteopphaldsareal i føresegnene.

Området f_BUT1 på 240 m² er felles uteopphaldsareal for bustader innan BBB og BKS (13 bueiningar). Området f_BUT2 – f_BUT4 med til saman 466 m² er felles uteopphaldsareal for BKB1 (42 bueiningar). Desse areala kjem i tillegg til uteopphaldsareal i sjølve utbyggingsområda (BKB1, BBB, BKS). Det er i tillegg sett av offentlege friområde langs sjøfronten, mot Ristegarden og mot Ristevegen nord i planområdet. O_GT er offentleg turveg som vil sikre ålmenta tilgang til sjøfronten og vil fungere som ein strandpromenade.

Leikeplassar og barn og unge sine interessar

Leikeplass for småhusområdet er vist i planforslaget. Planen har òg føresegnar som sikrar at leikeplassen blir opparbeidd, før det blir gitt bruksløyve for bustadene. BLK1 er utvida til 0,39 m² og er felles for dei eksisterande områda for frittliggande småhus BFS2-BFS4. BLK2 er på 220 m² og er felles leikeplass for BBB og BKS, der det er lagt til rette for oppføring av 13 leilegheiter. BLK3 på 287 m² er felles leikeplassar for BKB1 der det er lagt til rette for oppføring av 42 leilegheiter. Vedlagt solanalyse viser at leikeplassane har gode solforhold

vårjamndøgn og midtsommar. Leikeplassane stettar ikkje arealkrav i kommunen sin rettleiar for leike- og aktivitetsområde med omsyn til storleii sett i forhold til tal bueiningar som det er lagt til rette for. For å oppfylle den kommunale rettleiaren sine krav til leikeareal for BKB1 burde det vore sett av minst 400 m² til nærleikeplass. For BBB og BKS synes det å vere sett av tilstrekkeleg areal til nærleikeplass.

Det er ikkje sett av areal til kvartalsleikeplass i planområdet. Det er vist til eit planlagt større friområde sør for småbåthamna, som vil gi barn og unge tilgjenge til større leikeareal innanfor ein avstand på 300 m. dette Arealet er ikkje opparbeida og det er ikkje sett krav i føresegnar om slik opparbeiding. Elvadalen og stadionområdet har relativt stor avstand og krev kryssing av sterkt trafikkerte vegar. Leikeplass på gbr. 30/286 vil gi tilgang til ein «kvartalsleikeplass/uteopphaldsareal» på om lag 1 daa innanfor planområdet. Dette vil klart betre tilgangen på grønt-/uteopphaldsareal i området.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Det er lagt til rette med gang/sykkelveg langs Ristevegen og ny tilkomst til området. Dette er offentlege anlegg. Det er lagt til rette for opparbeiding av offentlege parkeringsplassar sør i planområdet. Det er sett av areal, BAV, til nødvendig infrastruktur, bygningar og anlegg for offentlege avløpsanlegg. Det er sett rekkjefølgjekrav om at avløpsleidningar skal førast til pumpestasjon på oversida av Ristevegen. Dette gjeld og avløp frå Rotsetgeila 1 og 2.

Det er sett krav om nødvendige tekniske planar før igangsettingsløyve kan gis. For alle offentlege anlegg er det sett krav om samtidig opparbeiding og som del av utbyggingsprosjektet. Det er og sett krav om at alle offentlege anlegg skal ha høg kvalitet. Det er i føresegnene sett krav om utbyggingsavtale for opparbeiding av alle offentlege anlegg og anlegg som skal driftast av kommunen.

Innkomne merknader

Vurderinga av dei enkelte innkomne fråsegnene kjem fram av kommentarane i vedlegg 7. Det er stor interessemotsetnad når det gjeld m.a. bygningsvolum og byggehøg. Sjølv om det er lagt vekt på plassering av blokkene for å sikre sollys og sjøgløtt er ikkje innspel frå naboar imøtekome i særleg grad. Innspel om bevaring av bygningsmiljø er imøtekome.

Konsekvensutgreiing

Planforslaget er i oppstartsmøtet vurdert i samsvar med plan- og bygningslova kapittel VII «Konsekvensutredningar», med tilhøyrande forskrift. Det vart konkludert med at tiltaket ikkje fell inn under oppfangskriteria i forskrifta og skal derfor ikkje konsekvensutgreiast.

Naturmangfaldslova

Det er gjennomført vurdering av planforslaget i forhold til kapittel 2 i naturmangfaldslova. Og det er konkludert med at planforslaget ikkje har spesielle negative konsekvensar for naturverdiar i området (kap 7.7 i planomtalen).

Tilhøve til kommuneplanen:

Folkehelse er overordna og førande prinsipp for kommuneplanen i Volda kommune. Tilrettelegging for auka busetting i og nær indre sentrumssone er eit viktig ledd i å sikre at fleire kan gå og sykle til viktige kvardagsfunksjonar. Planforslaget er derfor viktig for å nå ei slik målsetting. Det er også viktig å ha tilstrekkeleg uteopphaldsareal og gode gangsamband til viktige målpunkt i kvardagen. Det synes å vere lagt til rette for gode gangsamband inn til området og i området. Forslaget synes å ha noko lite grøntareal i form av både generelt uteopphaldsareal og til kvartalsleikeplass. Ein bør derfor endre gbr. 30/286 til leikeplass.

Planforslaget legg til rette for at fleire kan bu og opphalde seg i Volda sentrum jf. mål i samfunnsdelen

Helse og miljøkonsekvensar:

Er tema i planomtalen.

Økonomiske konsekvensar:

Det er betydelege offentlege anlegg i planforslaget: offentlege vegar, gang-/sykkelveg, strandpromenade, sjøfront, grøntanlegg og teknisk infrastruktur. Det er ikkje avklart omfang av kommunalt bidrag til opparbeiding, men her vil uansett vere kostnader knytt til drift av anlegget. Det er krav om utbyggingsavtale for offentlege anlegg i planområdet.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Det er gjennomført ROS-analyse og det er avdekt uakseptabel risiko og utfordringar når det gjeld fleire fareområde. Det er gjennomført utgreiingar og kartleggingar. Det er gjort nødvendige grep i planforslaget og tatt inn krav til tiltak i reguleringsføresegnene.

Samla vurdering og konklusjon

Formannskapet har gjort vedtak om at det kan settjast i gong med utarbeiding av planforslag for utvikling av bustader i området. Det var sett ei rekke krav til planarbeidet.

Bygningsvolum, byggehøgder og etasjetal, tilrettelegging av trafikale tilhøve og naudsynte uteopphaldsareal m.m, og korleis dette kan avstemmast mot omgjevnadane med etablert bumiljø og verna bygg/område var eit av dei sentrale punkta.

Det er ein interessemotsetnad mellom omsynet til naboar og busette i området som motsett seg bygningar på 6 etasjar og planforslaget som legg til rette for slik utbygging. I innspel er det og kome fram ønske om bygg i meir tradisjonell byggestil i samsvar med eksisterande byggestil i området noko som ikkje er imøtekome.

Det er i planforslaget lagt opp blokker med parkeringskjellar som gir store bygningsvolum, effektiv arealbruk og høg arealutnytting. Det er lagt fram illustrasjonar som viser konsekvensar for naboar til leilegheitsbygga. Desse viser at naboane misser utsikt og noko sol på kvelden om våren og hausten. Lågare byggehøgde for blokkene vil kunne gi ei mindre dominerande utbygging i ein skala som kan vere betre tilpassa eksisterande bygningar i området. Med omsyn til at bygning ikkje kan plasserast under kote + 3,6 m vil ein berre kunne ha bygg i ein etasje for å unngå utsiktstap for den næraste busetnaden. Større avstand mellom leilegheitsbygga vil kunne gi ein betre situasjon når det kjem til utsikt. Dette vil truleg ikkje gi ei arealeffektiv utbygging med vesentleg bidrag til å nå målsettinga om auka busetting i og nær sentrumskjernen.

Dei trafikale løysingane synes tilfredstillande ut frå dei terrengmessige føresetnadene som er i området. Planforslaget legg til rette for betre køyretilkomst, gangtilkomst og parkeringstilhøve for Garvarbuda som i tidlegare planforslag og er slik sett i samsvar med Formannskapet sine føringar for planarbeidet.

Dei delane av kommunen sin eigedom gbr. 30/286 som ikkje inngår i vegløyningar er foreslått til konsentrerte bustader, BKS. Det er tidlegare i saksutgreinga argumentert for at det er behov for meir areal for uteopphald og leik og at 30/286 bør endrast til leikeplass med tilhøyrande føresegnar om opparbeiding. Formannskapet gav føringar om vurdering av kommunen sine behov for bustadareal for ulike brukargrupper og at dette arealet kunne løyse dette behovet. Gjennom arbeid med ny arealdel for kommunen er det gjennomført vurdering og kartleggingar av slike behov og det er foreslått andre areal for ulike tilrettelagte bustader. Det er derimot avdekt behov for areal til kvartalsleikeplassar i området og gbr. 30/286 er ut

frå dette foreslått å vidareføre til friområde. BKS bør derfor endrast til friareal før planforslaget kan leggest ut på høyring.

Planforslaget legg til rette for 6 og 4 etasjes leilegheitsbygg som bryt klart med byggestilen og volum i forhold til eksisterande bygg i området, som har kultur- og bygningshistorisk verdi. Dei grep som er foreslått mot Garvarbuda og Landingsvoren med nedtrappa bygg, vegetasjonsskjerm og opprydding ved landingsvoren er positive tiltak. Dei to blokkene på 6 etasjar er svært dominerande og reduksjon til 5 etasjar vil kunne betre inntrykket noko. Dette gir ein reduksjon på 8 bueiningar i tillegg til dei 4 som inngår i BKS. Med dei store grunninvesteringane som må gjennomførast i prosjektet vil ein reduksjon av 8 bueiningar kunne ha som konsekvens at prosjektet ikkje er realiserbart. Med målsetting om å auke busettinga i dette sentrumsnære område finn ein likevel å kunne sende ut forslaget på høyring med dei foreslåtte byggehøgdenene.



Naustområdet og bygningsmiljøet sør for Naustvegen er foreslått vidareført som naustområde i samsvar med føringane i Formannskapet sitt vedtak.

Med bakgrunn i utgreiinga ovanfor og vilkår om endring av BKS til leikeplass, tilrår rådmannen å sende planforslaget på høyring og leggje det ut til offentleg ettersyn.

Rune Sjurgard
Rådmann

Jørgen Vestgarden
utviklingssjef

Utskrift av endeleg vedtak:

Klageinstans: