



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Rune Totland

Arkivsak nr.: 2018/1347

Arkivkode:

| Utvalsaksnr | Utval | Møtedato |
|-------------|---------------|------------|
| | Formannskapet | 21.08.2018 |

ØVRE ROTSET NÆRINGSOMRÅDE - OPPARBEIDING VEST FOR E39

Administrasjonen si tilråding:

1. Formannskapet vedtek å lyse ut nytt anbod der ein trekkjer ut veg med infrastruktur på austsida av E39 og veg med infrastruktur på vestsida av E39. Heile området vest for E39 vert masseutskifta og opparbeidd, klart til å leggje infrastruktur og veg på eit seinare tidspunkt.
2. Eiga sak om finansiering vert framlagt kommunestyret så snart kostnaden er kjend.

Vedleggsliste:

Gjeldande reguleringskart

Uprenta saksvedlegg:

2012/2312; PlanID 2012008 - Detaljreguleringsplan Øvre Rotset Næringsområde

Samandrag av saka:

På bakgrunn av tidlegare politiske vedtak, har vi no fått inn ein pris på opparbeiding av deler av Næringsområdet. Det gjeld området vest for E39, som er kalla F/K/I 1 og 2, samt vegane V3 og GS 2 og 3 på gjeldande reguleringsplan/plankart; PlanID 2012008, godkjent i KST 13.11.2014 (saksnr. 142/14).

Spørsmålet er om vi skal gå for opparbeiding av myra på vestsida av E 39, eller utsetje det i påvente av kva ein kan få til med ei avtale med ekstern utbyggjar om sal av område på austsida av vegen. (F/K/I 3, 4 og event. 5).

Det er teke atterhald i utlysingsdokumenta om politisk godkjenning frå Volda kommune, så eit nei til opparbeiding i denne omgang, vil ikkje kunne få økonomiske konsekvensar.

Prosjekteringa og anbodspapira var samordna med ei opprusting av Vatn, Avløp og kablar i Myravegen, nye gatelyspunkt og re-asfaltering vert også utført i denne samanheng. Denne jobben skal belastast Vatn og avløp i samanheng med leidningsutskifting og framlegging av El, Vatn og Avløp til industriområdet på Rotset.

Der eksisterer på det noverande tidspunkt 5 alternativ til framdrift opparbeiding av næringsområdet på øvre Rotset, vest for E39. Prosjektet er ikkje fullfinansiert, men har ei finansiering på ca. 16 millionar i økonomiplan for 2018-2020.

1. Bestille oppdrag som utlyst, og opparbeide området vest for E39 i samsvar med gjeldande reguleringsplan, med veg, asfalt, veglys og infrastruktur.
2. Bestille oppdrag som utlyst, og opparbeide området vest for E39 i samsvar med gjeldande reguleringsplan, med veg, asfalt, veglys og infrastruktur. Unntatt infrastruktur aust for E39. Dette reduserer anbudet med 2 millionar og kan bestillast utan ny utlysing og innanfor regelverket for offentlege anskaffingar.
3. Lyse ut nytt anbod der endringa er å trekkje ut veg med infrastruktur på austsida av E39 og veg med infrastruktur på vestsida av E39. Heile området vest for E39 vert masseutskifta og opparbeidd, klart til å leggje infrastruktur og veg på eit seinare tidspunkt. Dette vert ei endring på ca. 6 millionar, og 27% av entreprisa. Det kan difor ikkje bestillast utan ny utlysing, innanfor regelverk for offentlege anskaffingar.
4. Lyse ut nytt anbod der endringa er å trekkje ut veg og infrastruktur på austsida av E39 og veg med infrastruktur på vestsida av E39. Heile området vest for E39 vert ikkje masseutskifta. Området vert avdekt og oppfylt med stein og pukkk så langt lageret vårt på Rotset rekk, i tillegg til steinmasser vi vil få gratis levert av Statens vegvesen som følge av utbetringa av Rotsethorntunnelen. Dette vert ei endring på meir enn 20% av entreprisa, og kan difor ikkje bestillast utan ny utlysing, innanfor regelverk for offentlege anskaffingar.
5. Volda kommune avlyser anbodskonkurransen og avventar å gjere noko med området vest for E39 og overlet til ekstern utbyggjar å planleggje, ev omregulere og opparbeide området på eit seinare tidspunkt.

Saksopplysningar/fakta:

Det har vore jobba lenge med å få til eit Næringsområde på Øvre Rotset. I november 2014 vart reguleringsplanen godkjent, og arbeidet med å sikre seg meir areal starta. Dette arbeidet var ferdig med ein dom i Frostating Lagmannsrett i nov. 2017.

Sommaren 2017 vart det satt i gang arbeid med å lage til ein tilbodsforespurdnad på Prosjekteringsoppdrag på Næringsområdet. Kontrakt med prosjekterande vart skreve i oktober, og ferdig prosjekt (etter litt tilleggsarbeid (Myravegen og V3 aust om E 39) vart lagt ut på Doffin i mai 2018, i samsvar med gjeldande reguleringsplan Plan ID 2012008.

I prosjekteringa/tilbodet som er kome inn, er det medteke å «drenere ut myra», ta ut all masse (ca. 50 000 m³) og legge den på eit deponi ved det nye tilleggsarealet/utvidingsarealet for Leirshaugen gravplass. (volumet til massa vil minke til ca. 1/5 innan eit år). Det er tenkt og fyller opp området med pukkk frå Volda kommune sitt massedeponi (ca 10000 m³, som ligg på F/K/I 4) samt overskotsmasse får Statens Vegvesen si rehabilitering av Rotsethorntunnelen (7000 m³). Den resterande pukken må entreprenøren skaffe sjølv.

Det er tenkt oppfyll med pukkk til «byggeklare» tomter. Det skal i den nye vegen (V3) ligge vatn/avløp, samt El-kabelgrøft. Vassledninga er tenkt som ei «ringledning» på Øvre Rotset,

og skal koplatt til den nye opplegget i Myravegen, samt til Torvmyrvegen. Også ny høgspenkabel er ei «ringledning», og er ein del av prosjektet som Mørenett held på med for tida (frå trafostasjonen ved Øyraelva/bak Jocabson Kjøt i Elvegata, via Myravegen - Storebakken og til nedre Rotset). Kryssing av E 39 er tenkt ved boring under europavegen ved sidan av undergangen.

Både vatn og høgspenkabel kan eventuelt leggjast i nye/andre trasear, og krysse E 39 på andre plassar.

Den nye vegen V3 er tenkt å lagast til som «fullstandard veg», med fortau, asfalt og gatelys.

Eit politisk vedtak frå 2016 (saksnr. 1015), gjev dei nye ROP-bustadane ein dispensasjon i tilkomstveg på V3, til 30.06.2019. ROP-bustadane har no tilkomst frå Myravegen/parkeringsplassen ved Leirshaugen.

Om ein tek utgangspunkt i tilbodet, og trekker ut knappe 2 mill., for renovering/opparbeiding av «ny» veg på austsida (V3, frå Torvmyrvegen og aust/SA mot undregangen) av E 39, sit ein att med ca. 17,5 millionar til opparbeiding av «myra» på vestsida.

Prosjektet er ikkje fullfinansiert, men har ei finansiering på ca 16 millionar i økonomiplan for 2018-2020.

Det har i seinare tid kome nye moment inn i reguleringsplanen for Øvre Rotset Næringsområde. Retail eigedom AS har søkt om opsjon på areal på austsida av næringsområdet og har som intensjon å planleggje ei heilheitleg utvikling av området. Deira planer inkluderer ikkje det vestre arealet, men har spelt inn at dei kan ha interesse også her seinare. Tradisjonelt for kommunale næringsområde er ofte at ein sel ut enkelttomter ettersom aktørar melder seg utan ein samla plan. Dersom næringsområdet skal utviklast ut frå ein heilskapleg plan etter privat initiativ, vil ein risikere at dei anlegga kommunen har prosjektert med ikkje treffer behovet både når det gjeld veginfrastruktur og VA.

Der eksisterer på det noverande tidspunkt 5 alternativ til framdrift opparbeiding av næringsområdet på øvre Rotset, vest for E39.

1. Bestille oppdrag som utlyst, og opparbeide området vest for E39 i samsvar med gjeldande reguleringsplan, med veg, asfalt, veglys og infrastruktur. Dette alternativet kan startast allereie i september 2018, men vi risikerer å leggje infrastruktur og veg som ikkje harmonerer med framtidig utvikling av området. Dette alternativet stettar regulert tilkomst til ROP bustadane som på det noverande tidspunkt har dispensasjon til juni 2019 med tilkomst frå Myravegen. Dette alternativet sikrer at Volda kommune får full nytte av sitt steinlager på Rotset i tillegg til steinmasser frå oppgradering av Rotsethorntunnelen.
2. Bestille oppdrag som utlyst, og opparbeide området vest for E39 i samsvar med gjeldande reguleringsplan, med veg og infrastruktur. Unntatt Ved med infrastruktur aust for E39. Dette reduserer anbodet med 2 millionar og kan bestillast utan ny utlysing og innanfor regelverket for offentlege anskaffingar. Dette alternativet sikrar at Volda kommune får full nytte av sitt steinlager på Rotset i tillegg til steinmasser frå oppgradering av Rotsethorntunnelen. Dette alternativet kan også startast allereie i september 2018, men vi risikerer også her å leggje infrastruktur og veg som ikkje harmonerer med framtidig utvikling av området. Dette alternativet stettar regulert tilkomst til ROP bustadane som på det noverande tidspunkt har dispensasjon til juni 2019 med tilkomst frå Myravegen.
3. Lyse ut nytt anbod der endringa er å trekkje ut veg med infrastruktur på austsida av E39 og veg med infrastruktur på vestsida av E39. Heile området vest for E39 vert masseutskifta og opparbeidd, klart til å leggje infrastruktur og veg på eit seinare

tidspunkt. Dette vert ei endring på ca 6 millionar, og 27% av entreprisa, og kan difor ikkje bestillast utan ny utlysing, innanfor regelverk for offentlege anskaffingar. Dette alternativet sikrar at Volda kommune får full nytte av sitt steinlager på Rotset i tillegg til steinmasser frå oppgradering av Rotsethorntunnelen. Dette alternativet stettar ikkje regulert tilkomst til ROP bustadane som på det noverande tidspunkt har dispensasjon til juni 2019 med tilkomst frå Myravegen. Her må det søkjast om utvida dispensasjon om tilkomst frå Myravegen, fram til vegtrase gjennom Vestsida av Øvre Rotset næringsområde er avklart og etablert. Dette alternativet legg til rette for at Volda kommune kan ha tilgjengelege næringsstomter på Rotset allereie i 2018/19.

4. Lyse ut nytt anbod der endringa er å trekkje ut ved med infrastruktur på austsida av E39 og veg med infrastruktur på vestsida av E39. Heile området vest for E39 vert ikkje masseutskifta. Området vert avdekt og oppfylt med stein og pukk så langt lageret vårt på Rotset rekk, i tillegg til steinmasser vi vil få gratis levert av Statens vegvesen, som følgje av utbetringa av Rotsethorntunnelen. Dette vert ei endring på meir enn 20% av entreprisa, og kan difor ikkje bestillast utan ny utlysing, innanfor regelverk for offentlege anskaffingar. Dette alternativet sikrar at Volda kommune får full nytte av sitt steinlager på Rotset i tillegg til steinmasser frå oppgradering av Rotsethorntunnelen. Her er ikkje tilstrekkeleg med stein til å masseutskifte heile området på vestsida, og Volda kommune kan spare 2-5 millionar ved å vente på steinmasser frå Voldatunnelen, dersom dette området ikkje skal takast i bruk før den tid. Dette alternativet stettar ikkje regulert tilkomst til ROP bustadane som på det noverande tidspunkt har dispensasjon til juni 2019 med tilkomst frå Myravegen. Her må det søkjast om utvida dispensasjon om tilkomst frå Myravegen, fram til vegtrase gjennom Vestsida av Øvre Rotset næringsområde er avklart og etablert.
5. Volda kommune avlyser anbodskonkurransen og avventar å gjere noko med området vest for E39 til og overlet til ekstern utbyggjar å planleggje, ev omregulere og opparbeide området på eit seinare tidspunkt. Dette alternativet legg ikkje til rette for at Volda kommune får nytte av sitt steinlager på Rotset, i tillegg til steinmasser frå oppgradering av Rotsethorntunnelen. Området vil ikkje verte utvikla av ekstern utbyggjar før etter at området aust for E39 er ferdig utbygd og utvikla. Dersom ekstern utbyggjar finn det teneleg å løyse inn ein eventuell opsjon på vestre areal. Dette alternativet medfører at Vestre areal vil liggje urøyvd i mange år, i påvente av at ekstern aktør eventuelt vil utvikle dette området. Tilkomst til ROP bustadane må då permanent omregulerast mot Myravegen og utvidingsarealet til Leirshaugen gravplass kan ikkje utviklast på mange år.

Vurdering og konklusjon:

Administrasjonen konkluderer med at Alternativ 3 er det som er mest tenleg for volda kommune. For austsida av næringsområdet er det naturleg å få avklart opsjonsspørsmålet, og i alle høve ei heilheitleg planlegging av infrastruktur for heile området, før ein opparbeider infrastruktur. Vi får her nytta steinlageret vårt på Rotset fullt ut, det vert klart for at utviding av Leirshaugen Gravplass kan halde fram ettersom der vert naudsynt med meir areal og Volda kommune kan ha byggeklare næringsstomter på Rotset allereie i 2019. Dette alternativet stengjer ikkje for heilheitleg utvikling av Rotset næringsområde, men kan framskande utnytting av arealet vest for E39. Tilkomst til ROP bustadane treng ikkje å leggjast permanent mot Myravegen, då det er sannsynleg at veg gjennom området vert etablert før lengste dispensasjonsfrist utløpar.

Folkehelse er overordna og førande prinsipp for kommuneplanen i Volda kommune. Tilrettelegging av næringsområde for auka tilgang på arbeidsplassar som gir folk arbeid er grunnleggjande i folkehelseperspektivet.

Økonomiske konsekvensar:**Det meste av finansieringa ligg inne i gjeldande økonomiplan 2018-2021**

Prosjektet «Næringsområde Øvre Rotset» inneheld regulering, grunnnerv, prosjektering og opparbeiding av området.

Tabell nedanfor viser det som ligg inne i budsjettet for dei komande åra.

| BUDSJETTSKJEMA 2B INVESTERINGSPROSJEKT Vk Næringsområde Øvre Rotset | Tot. Ekskl. mva | Tot. inkl. mva |
|--|------------------------|---------------------------|
| ØKONOMIPLANPLAN 2018-21 | | |
| 2018 | 17 mill 5 mill | 21,25 mill |
| 2019 | | 6,25 mill |
| 2020 | 5 mill | 6,25 mill |

Utgifter så langt i prosjektet i 2018: Av dei 17 mill. for 2018, er 11 mill. brukt til grunnkjøp, og 350 000,- til prosjektering.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Vurdert i Reguleringsplan.

Brannvatn; Det må framførast naudsynt med vatn for brannberedskap og sprinkleranlegg. Ringvassleidning (frå Myravegen) må framleggast.

Rune Sjurgard
Rådmann

Rune Totland
teknisk sjef

Utskrift av endeleg vedtak:

Teknisk sektor

Reguleringsplan Øvre Rotset Næringsområde slik det går fram av planomtale, plankart, datert 14.05.2014 og føresegner datert 15.10.2014 vert godkjent i samsvar med reglane i plan og bygningslova §12-12.

For Administrasjonssjefen
Per Heltné, Planlegger
e.f.m. 1. feb 2014



- Vegsituasjon**
- Angrensning mot annet vegareal
 - Angrensning mot arealrett
 - Gang/Sykkelveg på tom
 - Gang/Sykkelveg
 - Perkeringspass kant
 - Autovei
 - Vegrom
 - Vegdekkelekkert i tunnel
 - Vegdekkelekkert
 - Gang/Sykkelveg kant på bro
 - Gang/Sykkelveg kant
 - Gangvegkant
- Grønstruktur**
- Vegtasjonsskjerm
 - Landbruks-, natur- og friluftsmålt
 - Livshabitat for næringsveik for L1v11
 - Friluftsmålt
- Reguleringsplan-Omsynsoneer**
- Faresone - F1as- og siredfare
 - Sikringsone - F1asik
- Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008**
- Planens si angrensning
 - Faresonegrense
 - Fornåtgrensing
 - Regulert formåtgrensing
 - Eigdomsgrensing som skal opphevast
 - Byggelinje
 - Bygningar som skal fjernast
 - Fugulert senerlinje
 - Friskulelinje
 - Høgulert kant kareane
 - Måling/avstandslinje
 - Avkjørul
- Anden samferdsel**
- Traktor/kyrveg mitt
 - Traktor/kyrveg
 - Sti
- Reguleringsplan-Bygningar og anlegg**
- Bustader - fetteggjende småhus
 - Friluftsetemad - fetteggjende
 - Installasjon
 - Bensinstasjon/vegveserveleie
 - Energianlegg
 - Andre kommunaltekniske anlegg
 - Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund
 - Forneset/kontrollstasjon
 - Industri/lager
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
- Kyrveg
 - Fortau
 - Gang/Sykkelveg
 - Gangveg/gangvegallpågale
 - Anden veggrunn - tekniske anlegg
 - Anden veggrunn - grensareal
 - Perkeringspassar

Kartgrunlag i M: 1:1 000
Plandata er digitalisert fra månstkart i M: 1:1 000
Elevitastion: 1 m
Kartmålestokk 1:1100

REGULERINGSPLAN
Øvre Rotset Næringsområde
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Kartidat: 2012008
Aktiver: 2012/212

| SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | SAKS-NR. | DATO | SIGN. |
|--|---------------|-----------------|---------------------|
| Revisjon: 14.05.2014 (not aut., Indsatt/Lager) | | 14.05.2014 | PH |
| Kommunestyrets vedtak: | | | |
| Kommunestyret - eigegodkjenning | 142/14 | 13.11.2014 | |
| 2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker | | 27.05.2014 | |
| Offentlig ettersegn fra 23.01.2014 til 11.03.2014 | | | |
| 1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker | 5/14 | 21.01.2014 | |
| Kommisjonen av oppstart av planarbeidet | | 10.11.2012 | |
| Oppstartsmøte | | 08.11.2012 | |
| PLANEN UTARBEIDET AV: | Volda kommune | PLANNR. 2012008 | TEGNNR. SAKSBEH. PH |

