

Ettersending formannskapet 5. feb. 2019

PS 14/19 Planid 2018003 – detaljreguleringsplan for Storgata 7-9

PS 16/19 Planid 2018008-2 Mindre endring Øvre Rotset
Næringsområde

PS 14/19

FORSLAGSSTILLAR:
STORGATA 7 AS

PLANINITIATIV:

FRAMLEGG TIL DETALJREGULERING FOR:

Storgata 7-9 - Volda kommune

PlanID: 1519-2018***

Dato: 22.10.2018

Rev. 21.01.2019



Innhold

1	INNLEIING	1
1.1	Forslagsstillar	2
1.2	Eigarforhold	2
1.3	Plankonsulent	2
1.4	Tidlegare møte/korrespondanse i saka	2
2	PLANINITIATIV	2
2.1	Målet med planen	2
2.2	Planområdet og om planarbeidet får verknader utanfor planområdet	2
2.3	Planlagd busetnad, anlegg og andre tiltak	3
2.4	Utbyggingsvolum og byggjehøgder	4
2.5	Funksjonell og miljømessig kvalitet	4
2.6	Tiltaket sin verknad på og tilpassing til landskap og omgjevnader (stadanalyse)	4
2.7	Tilhøve til kommuneplan, eventuelt gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer, og ev. pågåande planarbeid.	4
2.8	Vesentlege interesser som vert råka av planarbeidet.	5
2.9	Korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast m.a ved å førebyggje risiko og sårbarheit.	6
2.10	Råka offentlege instansar og andre interessert som skal varslast om oppstart.	6
2.11	Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre.	6
2.12	Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing og korleis ivareta ev. krav.	6
2.13	Oppsummering/konklusjon	6

Vedlegg:

1. Framlegg til plangrense (Storgata 7/9)
2. Fotos av eksisterande bebyggelse/omgjevnader (Storgata 7/9)
3. Forprosjekt (Storgata 7/9)
4. Fjernverknader (Storgata 7/9)
5. Møtereferat VK (Storgata 7-9)
6. Uttale frå MR-fylke (Storgata 9)
7. Referat frå oppstartsmøte (Storgata 7-9)
8. Referat frå oppfølgingsmøte (Storgata 7/9)

1 INNLEIING

Dette planinitiativet er ei revidert utgåve etter oppstartsmøte, oppfølgingsmøte og etter at Storgata 8 trekte seg ut av prosjektet. Følgjeleg er all omtale og alle vedlegg relatert til Storgata 8 utelatt, tekstlinjer omarbeidd og vedleggsliste/ nummerering justert i høve denne revisjonen. Ein har også lagt ved referat frå oppstartsmøte 05.11.2018 og oppfølgingsmøte 09.01.2019.

Eigar av Storgata 7 (gbnr. 19/170) og Storgata 9 (gbnr. 19/17) i Volda sentrum, har engasjert Per Mulvik AS for utarbeiding av detaljreguleringsplan for dei to eigedomane med formål å vidareutvikle eigedomane til m.a bustadføre mål.

Prosjektet omtalast i det vidare som «Storgata 7/9» der omtalen gjeld begge teigane, forøvrig hv. «Storgata 7» og «Storgata 9».

Eigar/forslagsstillar har engasjert Bucci Arkitektur og Design AS v/Georg Grimstad for utarbeiding av eit forprosjekt som er vedlagt og som legg føringar for det vidare planarbeidet.

I samsvar med §12-8 i «Plan- og bygningslova», samt §1 i «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven» er det utarbeidd framlegg til planinitiativ som grunnlag for oppstartsmøte:

1.1 Forslagsstillar

- Storgata 7 As, Haslevegen 17, 6102 Volda

1.2 Eigarforhold

- Gbnr. 19/170 (Storgata 7) og gbnr.19/17 (Storgata 9):
 - o Storgata 7 AS, Storgata 7, 6100 Volda.

1.3 Plankonsulent

- Per Mulvik AS, Holmen 7, 6100 Volda v/Jan Magnus Ose – jan@mulvik.no

1.4 Tidlegare møte/korrespondanse i saka

- Storgata 7/9:
 - o 11.10.2016 og 19.10.2016: Korrespondanse med Møre og Romsdal fylke v/Torill Moltubakk ang. riving av Storgata 9 (vedl.9)
 - o 24.04.2018: Førehandskonferanse om riving og utbygging (vedl.5)
 - o 18.09.2018: Presentasjon av forprosjekt Storgata 7/9 for administrasjon i Volda kommune. Orientering ved arkitekt Georg Grimstad. (Referat ikkje utarbeidd.)
 - o 05.11.2018: Oppstartsmøte (vedl.7)
 - o 11.01.2018: Oppfølgingsmøte (vedl.8)

2 PLANINITIATIV

2.1 Målet med planen

- Storgata 7/9:
 - o Vidareutvikle eigedomane ved å sanere utdatert bygningsmasse på gbnr.19/17 og bygge på og til eksisterande bygning på gbnr. 19/170.
 - o Ønskjer å byggje i inntil fem etasjar over tilstøytande gateplan.
 - o Ønskjer å legge til rette for attraktive sentrumsleiligheter nær viktige sentrumsfunksjonar.
 - o Har notert seg politiske signal om fortetting og bygging i høgda i sentrum, og vil utvikle sentrumsbustadar tilrettelagt for personar i ulike livsfasar og med ulik funksjonsevne. Viser til byplanleggar M.J.Fuller-Gee sitt foredrag tidlegare i år om betydninga av attraktive bustadar i «rullator- og tøffel-avstand» til flest mogleg aktivitetar.
 - o Vil vidareføre og utvikle dagens bruk av bygningsmasse på gateplan til forretning/kontor m.v.

2.2 Planområdet og om planarbeidet får verknader utanfor planområdet

- Storgata 7/9:
 - o Framlegg til plangrense er vedlagt. Grensa følgjer teiggrensene som etter det vi kan sjå fell saman med formålsgrenser i gjeldande reguleringsplan for Volda Sentrum («Ridderstrømplanen»).
 - o Kommunen vil at nedre del av Storgata blir forkøyrsvog.
 - o Kapasiteten i eksisterande VA-nett vil bli vurdert i samråd med kommunen.
 - o Det vil bli noko meir trafikk i Smithsgate som framleis vil vere hovudtilkomstveg til Storgata 7/9. Eventuelle tiltak - herunder ev. stenging for gjennomkøyring mot Seljebakken, og

etablering av p-plassar i nordenden av Storgata 9 (mot Smithsgate) – blir vurdert i samarbeid med kommunen.

- Ein søkjer å avgrense eventuelle ulemper for busetnaden vest for planområdet, dvs. Smithsgate og Hauane, i høve utsikt/sol/skugge. Det er difor alt no utarbeidd ein sol-/skuggeanalyse basert på forprosjektet – jfr vedlegg nr 04 og forklaring under punkt 2.4.
- Det er utarbeidd illustrasjonar som syner fjernverknadane av tiltaket – jfr. vedl.4.



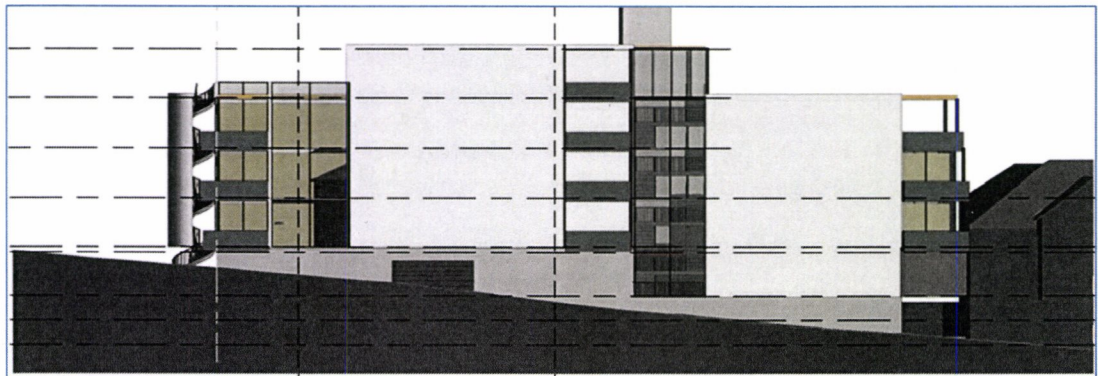
Figur 2.2: Framlegg til plangrense

2.3 Planlagd busetnad, anlegg og andre tiltak

- Storgata 7/9:
 - Vidareføre dagens formål for forretning, kontor m.m på gateplan - supplert med tilbygg og påbygg for kontor/leiligheiter vidare opp.
- Storgata 7:
 - Vest for eksisterande bygning, er det planlagt eit tilbygg på 5 etasjar over gateplan med innkøring frå Smithsgate til felles garasjekjellar med Storgata 9. Over dette ein etasje for forretning/kontor m.v, deretter tre etasjar med leiligheiter/ev. kontor. Taket på eksisterande bygning erstattast med takterasse med nødvendige installasjonar for dette formålet, td. plantekasser og uteplassutstyr. Det vert vurdert inntrekk takterasse på toppen av tilbygget mot Smithsgate, med nødvendige grøntfunksjonar som til dømes plantekasser/drivhus.
- Storgata 9:
 - Eksisterande bygning sanerast til fordel for nybygg i 5 etasjar over gateplan.. Bygget vert framleis ein kombinasjon av parkering, forretning, kontor og leiligheiter. Under gateplan blir det felles parkeringskjellar med Storgata 7, der det også er innkøring, neste etasje vert parkering/fellesareal/ev butikk. Så vert dei neste etasjane stort sett leiligheiter/ev. innslag av kontor. Det vert vurdert ei inntrekk takterasse med nødvendige fasilitetar for dette bruket, som til dømes drivhus/blomsterkasser osv. Alle leiligheitene er planlagt med balkong, eit areal som vert rekna inn i utarealet, jmfør slik det er gjort ved Volda Fjordhotel som er planlagt i same kvartalet av Storgata.
 - Storgata 7 og 9 møtes i eit felles heis- og trappehus som går frå parkeringskjellaren og opp. Heisen ivaretek omsynet til tilgjenge for alle i heile bygningskomplekset.

2.4 Utbyggingsvolum og byggehøgder

- Storgata 7/9:
 - Med forankring i nye politiske signal om sentrumsfortetting og bygging i høgda, vil ein bygge i inntil 5 etasjar rekna frå gateplan.
 - Ein vil så trappe av bygningshøgda langs Storgata og Smithsgate, erstatte taket på Storgata 7 med terrasse, trekke inn toppetasjen, og legge inn eit sentrisk plassert og transparent heis- og trappehus. Desse grepa bryt opp volumet, gjev luft og lys mellom bygga og reduserer skuggeverknader og utsiktstap for naboane i Smithsgate/Hauane.
 - I samsvar med kommunale føringar, legg ein opp til høg arealutnytting der bygningsmasse over terreng vert avgrensa av byggjegranser vidareført frå gjeldande plan. Parkeringskjellar under terreng tillatast å bryte grensa slik at ein får flest mogleg av parkeringsplassane innandørs samtidig som ein bevarer frisikta i krysset Storgata/ Seljebakken.
 - For å oppnå eintydige rammer for utbygginga, vil ein sette kotehøgde for maksimal tillaten byggehøgde - med unntak for heis- og trappehus lokalt og behovsretta.
 - Maksimal byggehøgde er iht. forprosjekt på ca kote 31, men kan bli endra.



Figur 2.4 Storgata 7/9 - oppriss frå Smithsgate

2.5 Funksjonell og miljømessig kvalitet

- Storgata 7/9:
 - Det leggast vekt på at ny bygningsmasse skal ta seg godt ut med tidsriktig arkitektur. Bygningane skal både vere funksjonelle og estetisk tiltalende gjennom bruk av gode materialar og gjennomtenkte tekniske løysingar.
 - Riving av utdatert bygningsmasse (gbnr.19/17) vurderast som positivt for miljøet.
 - Som del av byggjetiltaka vil også eksisterande fasadar bli oppgradert.

2.6 Tiltaket sin verknad på og tilpassing til landskap og omgjevnader (stadanalyse)

- Storgata 7/9:
 - Eksisterande bebyggelse (jfr. vedlegg 2) i og ved planområdet er frå ulike epokar med eldre småhus langs Smithsgate og større bustad-, kontor- og forretningsbygg med innslag av eldre småhus langs Storgata. Storgata 5 (Holtegården) har m.a bustadar i 3. og 4. etasje.
 - For nokre av eigedomane langs Smithsgate, kan sol- og utsiktstilhøva bli påverka av planane. Ulempene er imidlertid søkt redusert gjennom grepa som er omtalt i kap. 2.4.
 - Vedlegg nr.4 syner fjernverknadane av tiltaket basert på forprosjektet, med illustrasjon av sol-/skuggeverknader for utvalde tidspunkt bakerst.

2.7 Tilhøve til kommuneplan, eventuelt gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer, og ev. pågåande planarbeid.

- Storgata 7/9:
 - Kommuneplanen er under revisjon, men i gjeldande kommuneplan er aktuelt område

unntatt rettsverknad som betyr at:

- Reguleringsplanen for Volda sentrum («Ridderstrømplanen») er gjeldande. Her inngår dei tre eigedomane i sona for forretning, kontor m.v.
- I følgje offentlege kartbasar er det ikkje igangsett reguleringsarbeid i eller ved planområdet – utover pågåande rullering av arealdelen til kommuneplanen.
- I arbeidet med ny kommuneplan er det utarbeid fleire grunnlagsdokument – herunder eitt for «senterstruktur, sentrumsavgrønsing og funksjonsfordeling i Volda». Der syner figuren på side 10 (figur 2.7 nedanfor) at planområdet inngår i det som kommunen definerer som areal med *utviklings- og fortettingspotensiale* der ein m.a bør prioritere større grad av leiligheiter.
- Dokumentet «bustadbehovsanalyse og prinsipp for bustadfortetting i Volda sentrum» omtalar på side 14 korleis bustadar i indre sentrumskjerne bør planleggast:
«Det må vere høg grad av arealutnytting i indre sentrumssone. Eksakt utnyttingsgrad må fastsettast i eigen reguleringsplan. Bortsett frå i bygningsmiljøområda er det ikkje ønskeleg med nye einbustader i dette området, og nye bueiningar skal hovudsakeleg vere leiligheiter i eigne leilegheitsbygg eller i fleirfunksjonsbygg med utadretta funksjonar på gateplan og med bustader oppover i etasjane.» «..... Totalt bør ein ha eit mål om 200 nye bueiningar innanfor indre sentrumssone i planperioden. I nokre av desse områda kan det vere aktuelt å tillate høgare bygg, noko som kan vere med på å frigjere gode uteopphaldsareal, fjordgløtt og grøne soner.»
- Desse føringane ligg til grunn for forprosjekta og det vidare arbeidet. På gateplan vert det forretning, kontor m.v som før, supplert med leiligheiter.



Figur 2.7 Areal med utviklings- og fortettingspotensiale

2.8 Vesentlege interesser som vert råka av planarbeidet.

- Storgata 7/9:
 - Det vil bli noko meir trafikk langs Smithsgate.
 - Mogleg sol-/utsiktstap for delar av busetnaden langs Smithsgate og på Hauane samt for Kyrkjegata 4.
 - Hurtigare avrenning frå planområdet som følgje av meir tette flater enn i dag.

2.9 Korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast m.a ved å førebyggje risiko og sårbarheit.

- Storgata 7/9:
 - o Som del av planarbeidet blir det gjennomført ein ROS-analyse basert på fylkesmannen si sjekklister. Planområdet ligg m.a i sona for marine strandavsetningar – med potensiale for ustabile grunnforhold.

2.10 Råka offentlege instansar og andre interessert som skal varslast om oppstart.

- Storgata 7/9:
 - o Etter at plangrensa er definert i samråd med kommunen, leverer kommunen iht. vanleg praksis ut liste over naboar, gjenbuarar og offentlege/private instansar som skal varslast.
 - o I tillegg til varslingsbrev, vert arbeidet annonsert i avisa Møre.
 - o Merknadsfrist settast til minimum 4 veker.

2.11 Prossesar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre.

- Storgata 7/9:
 - o Formell saksgang iht. reglane i plan- og bygningslova sikrar at kravet om medverknad vert ivareteke gjennom lovfesta høyringar og offentleg ettersyn. Utover dette legg ein ikkje opp til særskilte tiltak for medverknad utover fortsatt behovsretta dialog med kommunen m.a i høve veg- og VA-infrastruktur.

2.12 Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing og korleis ivareta ev. krav.

- Storgata 7/9:
 - o Som omtalt i kap.2.7 legg kommuneplanen opp til fortetting og høg utnytting av sentrumsområde – også for bustadbygging.
 - o I gjeldande reguleringsplan er aktuelle byggjeområde avsett til forretning, kontor *m.v.* som etter vår vurdering direkte opnar for etablering av leiligheiter. Viser forøvrig til Storgata 5 (Holtegården) som har bustadar i tredje og fjerde etasje. Viser også til at Storgata 7 vart bygt og regulert som bustad/kontor/næring og vart omgjort til næring i samband med ei større ombygging på slutten av 80-talet.
 - o Tiltaket er elles vurdert opp mot §10 i forskrifta om konsekvensutgreiing og på bakgrunn av dette konkluderer vi med at tiltaket ikkje har verknader som krev konsekvensutgreiing.

2.13 Oppsummering/konklusjon

Som omtalt innleiingsvis er dette planinitiativet ei revidert utgåve etter at det vart halde oppstartsmøte og etter at Storgata 8 av ulike årsaker trekte seg ut av prosjektet.

Når det gjeld dissensen mellom forslagsstillar og administrasjonen m.o.t planavgrensing, viser ein til referat frå oppfølgingsmøtet (vedlegg nr. 8) utan vidare kommentar.



PS 16/19

"DETALJPLAN FOR ØVRE ROTSET NÆRINGSOMRÅDE"

Planidentifikasjon:	Eigengodkjenningsdato
15192012008	datert 14.05.2014 Justert 15.10.2014 Justert etter vedtak i Volda kommunestyre i sak 142/14, 13.11.2014 Forslag til endring 29.01.2019 (endring merka med raud skrift)

Områdeomtale/plangrense:

I nord: Grensar til eller går delvis innpå gnr. 30 bnr. 10, 13, 345, 355 og 356

I sør: Grensar til eller går delvis innpå gnr. 30 bnr. 1, 4, 7, 8, 342, 343 og 356

I aust: Grensar til Rotevatnet

I vest: Grensar til eller går delvis innpå gnr. 30 bnr. 1, 4, 8, 102, 103, 105, 183, 216 og 218

§§ 1-3 GENERELT**§ 1 - GYLDIGHETSOMRÅDE**

Reguleringsføresegnene gjeld for området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor grensene skal areala nyttast - og bygningane plasserast - slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

§ 2 - ANDRE BESTEMMINGAR

Føresegnene kjem i tillegg til ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og føresegner.

§ 3 - PRIVATRETTSLEGE AVTALAR

Etter at reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

§ 4 - REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med pbl til følgjande føremål slik:

Bygningar og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- Bustadar - frittliggande småhusbusetnad (BF)
- Fritidsbusetnad - naust (FN)
- Institusjon (IN)
- Lager (LA)
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BSV)
- Energianlegg, nettstasjon (EA)
- Anna kommunalteknisk anlegg, pumpestasjon (A)
- Bygg/anlegg for grav- og urnelund (BGU)
- Forretning/Kontor/Industri (F/K/I)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

- Køyreveg (V)
- Fortau
- Gang-/sykkelveg (GS)
- Gangveg (G)
- Annan veggrunn - teknisk anlegg
- Annan veggrunn, grøntareal
- Parkeringsplass (P)

Grøntstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm (VS)

Landbruks-, natur og friluftsføremål (PBL § 12-5, nr. 5)

- LNF-areal (LNF)
- Friluftsføremål (FR)

Sikringssone (PBL § 11-8 a.1, jf. § 12-6)

- Frisikt (H140)

Faresone (PBL § 11-8 a.3, jf. § 12-6)

- Ras- og skredfare (H310)
- Høgspenningsanlegg (H370)

§ 5 – FELLESFØRESEGNER - generelt

- Busetnaden skal plasserast innanfor regulert byggegrense.
- Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomta gjer det nødvendig med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2,5 m frå regulert trafikkareal
- Alle terreng-inngrep skal planleggjast og utførast på ein slik måte at verknadene vert så små som mogleg. Bebyggelsen skal tilpassast terrenget på tomta og nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utførast så skånsamt som mogleg.
- Prinsippa bak universell utforming skal leggjast til grunn i størst mogleg grad, jf krav fastsett TEK10.

5.1. Fellesbestemningar for område for frittliggande småhusbusetnad

- Dersom garasje ikkje vert bygd tilsvarande krav tal parkeringsplassar, skal parkeringsplass reknast inn i grunnlaget for BYA med 20 m² pr. bilplass.
- Som minste uteopphaldsareal (MUA) skal det på bustadareal opparbeidast min. 20 m² areal eigna til lek pr. bueining. Arealet skal visast på situasjonsplan ved byggjemelding.
- Ved utforming av bygningar skal det ikkje nyttast reflekterande materialar eller skjemma fargar. Det skal leggast vekt på å nytte/ta vare på eksisterande vegetasjon samt å tilrettelegge for gode uteareal.
- Ark kan tillatast i inntil 40 % av bygget si lengde.
- Kvar bueining skal ha 2 parkeringsplassar, der minst ein kan byggast som garasje/carport.

5.2. Fellesbestemningar for bensinstasjon/vegserviceanlegg og område for forretning/kontor/industriområde

- I grunnlaget for utrekning av BYA skal parkeringsareal takast med. Grunnlag for berekning av tal parkeringsplassar skal vere bruksareal, utrekna etter Norsk Standard NS 3940, bruksareal (BRA). Forretnings- og kontorareal skal minst ha oppstillingsplass på eiga tomt for minimum 1 bil pr. 50 m² bruksareal. Produksjonslokale og lagerbebyggelse skal minst ha oppstillingsplass på eiga tomt for 1 bil pr. 100 m² bruksareal. På situasjonsplan (ved søknad om tiltak) skal plassering av parkeringsplassar visast.

- b. Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygningane får ei god form. Bygningen si form skal samsvare med bygningen sin funksjon og gje uttrykk for tida sin arkitektur med eit godt materialval. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar eller anlegg. Unnateke er glasfasade.
- c. Som tiltak i høve brann – og ulykkesberedskap gjeld:

Eigar av bygg må sjølv syte for tilførsel av sløkkevatn ved behov for over 50 l/sek. Brannalarmanlegg skal vidarekoplust til 110 sentral. Bygning/bygningsdel med fleire etasjar skal ha røykventilasjon. Verksemd har plikt til å etablere industrivern/-eigenberedskap. Utbyggar skal ved plassering og utforming av bygg ta særleg omsyn til smittefare ved brann. Det skal leggest vekt på å nytte brannhemmande materialar. Verksemdar som bygg på/utvidar eller endrar produksjon og lagerkapasitet (endra brannbelastning) må legge fram ny prosjektering av brannsikkerheita. Viser elles til gjeldande krav i PBL/TEK.
- d. Kontor til bruk til administrasjon i den enkelte verksemd inngår i føremålet.
- e. Det skal ikkje etablerast verksemd i område denne planen omfattar som kan medføre forureining, som etter kommunen sitt skjønn, vil kunne vere til vesentleg ulempe for kringliggande bustadområde. Det skal ikkje etablerast verksemd innanfor området som medfører utvendig støy som overskrider grensene fastsett i retningslinje T-1442 frå Miljøverndepartementet.
- f. Anlegga sin art, utforming og plassering skal i kvart einskilt tilfelle godkjennast av kommunen.
- g. Lossing og lasting av varer skal skje på eigen grunn, korleis dette skal løysast skal gå fram av situasjonsplan ved byggesøknad.
- h. Avkøyrslar frå eigedom til offentleg veg skal så langt råd samordnast ved felles avkøyrslar for to eigedomar.
- i. I områda F/K/I 6 og F/K/I 7 skal det som del av utbygginga også sytast for nødvendig drenering av overvatn frå tilgrensande areal/nedslagsfelt. Overvatn kan førast til Rotevatnet i lukka grøft gjennom områda LNF2 eller o_FR3.

§ 6 – AREALBRUK

- a. I område merka Bustadar - frittliggande småhusbusetnad (BF) kan det byggjast bustader.
- b. I område merka Fritidsbusetnad - naust (FN) kan det byggjast naust for mindre båtar.
- c. I område merka Institusjon (IN) kan det byggjast omsorgsbustader. Krav til utomhusareal gjeld som for småhusbusetnad. Talet parkeringsplassar for område IN er 1,5 biloppstillingsplass pr. bueining.

Som del av søknad om byggetiltak med støyfølsam bruk (bustader) skal det utarbeidast ei detaljert støyvurdering som beskriv nødvendige tiltak for å sikre at bygning med tilhøyrande uteareal har tilfredstillande støytilhøve i hht T-1442. Støytiltak skal visast på situasjonsplan og ferdigstillast samtidig med ferdigstilling av bygning på området.
- d. I område merka Lager» (LA) kan det etablerast lager. Konstruksjon skal tildekkast med stadeigne masser og tilplantast. Tilkomst til lageret vert frå nordaust direkte inn frå uteareal kring eksisterande driftsbygning.

- e. I område merka Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BSV) kan det byggjast bensinstasjon med tilhøyrande anlegg. Bygning kan også innehalde forretning og vegservicetiltak. Bensinstasjon kjem inn under forskrift av 8. juni 2009 om handtering av brannfarleg, reaksjonsfarleg og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som nyttast ved handteringa. Ved søknad om etablering av drivstoffanlegg skal det gjennomførast ei risikoregistrering og ei risikovurdering (jf også NS 5814). Dette inneber at sjølve risikoen skal avklarast og følgjene av risikoen (-vurderinga) skal danne grunnlag for dei tiltaka som er naudsynt for å avverje eller redusere konsekvensar ved eventuelle ulykkeshendingar.
Siktemålet er å:
- Eliminere farar og uønskete hendingar
 - Redusere sannsynet for uønskete hendingar
 - Redusere konsekvensane av uønskete hendingar
- Risikovurderinga skal nyttast som avgjerdsgrunnlag og som dokumentasjon på forsvarleg sikkerheitsnivå. På bakgrunn av vurderinga skal det i byggesak utarbeidast planar og gjennomførast tiltak for å redusere risikoen. Slike tiltak kan vere av teknisk eller organisatorisk art.
- f. I område merka Energianlegg/nettstasjon (EA) kan det byggjast trafostasjon for EI-anlegg.
- g. I område merka Anna kommunaltekniske anlegg (A) kan det etablerast pumpestasjon for kommunalt avlaupsanlegg.
- h. I område merka Grav- og urnelund (BGU) kan det byggjast grav- og urnelund samt tilhøyrande anlegg.
- i. I område merka forretning/kontor/industri (F/K/I) kan det byggjast forretning-, kontor- og industribygg. Tillate bruksareal til detaljhandel er for heile området avgrensa til 3.000 m² bruksareal.
Sal av plasskrevjande varer, i samsvar med definisjon i «Regional delplan for attraktive byar og tettstader», kan tillatast. Innanfor områda kan det ikkje etablerast verksemd som ved utslepp (støy og anna ureining) påfører ulempe for busetnaden og bruk av dei areala denne reguleringsplanen omfattar eller tilgrensande utbygde område.
- j. Område merka Industri/lager (I/L) kan nyttast til masselager, massebehandlingsanlegg og lagerbygg for tekniske anlegg knytt til kommunalteknisk drift innanfor rammer gitt i teknisk forskrift, tryggleiksklasse S1, delvis klasse S2. Aktivitet og tiltak på området må tilfredsstillende gjeldande reglar i tek 10, jf utarbeidd rasrapport for området.
- k. Det skal ikkje førast opp plashallar, skur eller midlertidige konstruksjonar innanfor områda denne planen omfattar.
- l. Grad av utnytting av tomtene er bestemt av tillaten prosent utbygd areal (% - BYA). BYA gjev tillaten utbygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Maks BYA (rekna i %) for dei enkelte delområda. I grunnlaget for utrekning av BYA skal parkeringsareal takast med. I grunnlaget for utrekning av BYA skal parkeringsareal takast med.
- Bustadar - frittliggande småhus (BF): 30 %
 - Institusjon (IN): 50 %
 - Lager (LA): 50%
 - Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BSV): 60 %
 - Anna kommunalteknisk anlegg, pumpestasjon (A):70%
 - Energianlegg/nettstasjon (EA): 100 %

- Grav- og urnelund (BGU): 10 %
- Forretning/Kontor/Industri (F/K/I): 60 %

Innanfor byggeområda kan det først opp mindre kommunaltekniske anlegg, trafo eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittliggjande bygg til slike føremål skal ha form og farge som er tilpassa busetnaden elles i området.

I område for fritidsbusetnad - naust (FN) – kan byggjast naust med grunnflate inntil 25 m².

§ 7 – BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL. § 12-5, nr. 1)

a. Bustadar - frittliggjande småhusbusetnad (BF)

Bygning skal ha ei gesimshøgde som ikkje overstig 7 meter og mønehøgde som ikkje overstig 9 meter.

b. Fritidsbusetnad - naust (FN)

Kvart av bruka som har rettar i vatnet kan føre opp 1 naust pr bruk. Storleiken på kvart naust skal ikkje overstige 25 m² utbygd areal. Gesimshøgde skal ikkje overstige 2,0 m, Maksimal mønehøgde 3,0 m. Nausta skal byggjast i tråd med lokal byggjeskikk. Kommunen kan etter søknad dispensere ifrå maksimumskravet frå eitt til to naust pr bruk. Dersom det skal gjevast løyve til to naust må dette samordnast slik at nausta vert samla og lokalisert til konsentrerte område. Farge: tradisjonell fargebruk t.d. tjærebrunt, tradisjonell raud lødefarge, oker, jordfargar.

c. Institusjon (IN)

Området merka institusjon (IN) skal nyttast til omsorgsbustad. Gesims- og mønehøgde innanfor ramma gitt i PBL. (8/9m).

d. Lager (LA)

På område merka «LA» kan det etablerast lager i tilknytning til området F/K/I 5. Området er vist på eige plankart 2168-101 (vertikalnivå 1, under grunnen).

Energianlegg, nettstasjon (EA)

Gjeld eksisterande nettstasjon/trafo. Bygning skal ha ei gesims- og mønehøgde tilpassa bygningen sin funksjon. Bygning skal plasserast slik at nødvendig avstand til anna busetnad sikrar at nabobygg ikkje vert utsett for stråling over gjeldande grenseverdier.

e. Anna kommunalteknisk anlegg, pumpestasjon (A)

Bygget skal ha ei gesims- og mønehøgde tilpassa pumpestasjonen sin funksjon.

f. Grav- og urnelund (BGU)

Området er utvidingsareal for Leirhaugen gravplass. Grav og urnelund skal etablerast i tråd med kyrkjegardsplan godkjent av Møre bispedømmeråd. Gravferdslova med tilhøyrande forskrift skal leggjast til grunn ved utarbeiding av kyrkjegardsplan. Forskrift til Gravferdslova § 3 omtalar kva kyrkjegardsplanen skal innehalde.

Steinmur som innramming av kyrkjegarden kan setjast i nabogrense og utanfor byggjegrænse, men ikkje slik at den kjem i konflikt med frisiktzone. Bygg for grav og urnelunden sin funksjon kan først opp innanfor viste byggjegrænser. Bygning skal ha ei gesimshøgde som ikkje overstig 4 meter og mønehøgde som ikkje overstig 6 meter.

g. Bensinstasjon, vegserviceanlegg (BSV)

Gesims- og mønehøgde innanfor ramma gitt i PBL.

h. Forretning/kontor/industri (F/K/I)

Bygningar innanfor områda skal førast opp i branntrygge materialar.

Maksimal gesims- og mønehøgde: sjå tabell neste side

Område	Maks gesims- og mønehøgde	Unnatak
F/K/I 1, F/K/I 2, F/K/I 3, F /K/I 4,	10 meter	Mindre del av bygning: ventilasjonsanlegg, trappe- og heisrom kan førast opp inntil 3 meter over gitt maks høgde
F/K/I 5	12 meter	Mindre del av bygning: ventilasjonsanlegg, trappe- og heisrom kan førast opp inntil 3 meter over gitt maks høgde
F/K/I 6, F/K/I 7	14 meter	

Maksimal møne- og gesimshøgde skal reknast i hht TEK10.

Bygningane si retning skal ta omsyn til bygget sin verknad på kringliggande landskap.
Det vert vist til illustrasjon som følgjer plandokumenta.

§ 8 – UTEAREAL TILHØYRANDE BYGGJEAREAL

- a. Ikkje utbygd del av tomta skal utformast tiltalande. Det er ikkje tillate å ha skjemmande skjeringar og fyllingar. Skjeringane som følgjer av utgraving/planering av tomt skal tilplantast med stadeigen vegetasjon tilpassa føresette arealbruk. Skråningane skal framstå som vegetasjonsbelte. Mur mot offentleg veg skal godkjennast av kommunen.
- b. Der planering medfører støttemur mot nabotomt eller veg, kan kommunen påby at planeringshøgda vert senka eller heva slik at høgda på støttemuren vert redusert.
- c. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles i samsvar med utbyggingsplan godkjent av kommunen.
- d. Ved trinnvis utbygging skal utbyggingsareal som ikkje vert teke i bruk med ein gong opparbeidast førebels med vegetasjon el. etter utbyggingsplan. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles.
- e. Innanfor kvar tomt må utbyggjar syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag/sjø eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.
- f. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.
- g. Terreng, gjerde og hekkar langs gater og i kryss skal ikkje vere høgare enn 0,7 m over vognivået. Ved avkøyrsløse gjeld krava ovanfor, men høgda skal ikkje vere over 0,5 m. Sjå elles føresegnene vedkomande frisktlinjer.
- h. Dei fysiske inngrepa i terrenget skal så langt det let seg gjere gjennomførast på ein slik måte at ein tek vare på eksisterande vegetasjon og unngår sår i terrenget. Fyllingar skal

plantast til med stadeigen vegetasjon. Der det let seg gjere skal skjeringar plantast til, tilsåast eller plastrast så raskt som råd.

§ 9–SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL . § 12-5, nr.2)

I trafikkområde skal det byggjast køyrevog med tilhøyrande grøft, skjeringar og fyllingar (skråningar). I tillegg kjem fortau, gang-/sykkelveg, gangveg og parkeringsplass som plankartet viser.

Ved V8 kan det førast opp infotavle på annan veggrunn.

GS3 og GS4 er offentleg gang-/sykkelveg, men kan også nyttast som landbruksveg for grunneigarar med vegrett.

Det er vist køyrevog (undergrunn) på eige plankart 2168-101 (vertikalnivå 1, under grunnen).

I vegareal kan det også leggjast VA-leidningar, el-, fiber- og telekablur.

I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar og fyllingar som kan leggst på tomtegrunn/tilstøytande naboareal. Vegskråningar utanom grøfteareal skal tilsåast med stadeigen vegetasjon.

§ 10 – GRØNTSTRUKTUR (PBL . § 12-5 nr.3)

Vegetasjonsskjerm (VS):

I område for vegetasjonsskjerm/vegetasjonsbelte er det ikkje tillat å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for områda. Områda skal tilplantast med stadeigen vegetasjon. Det kan oppførast mindre installasjonar for leik og opphald.

§ 11 – LANDBRUKS-, NATUR OG FILUFTSFØREMÅL (PBL. § 12-5, nr. 5)

LNF-areal (LNF):

Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden. Gjeld alle LNF-område som grensar til vegareal. jf elles § 9 vedkomande skjering og fylling. Gjennom området kan etablerast open bekk eller lukka grøft for overvatn. Botn og sider i bekk skal vere steinsett.

Friluftsføremål (FR):

Gjeld friluftsområde i tilknytning til Rotevatnet der det skal takast særskilt omsyn til friluftinteressar. Innanfor områda er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som er til hinder for området sin bruk som friluftsområde. I område kan etablerast sti som skissert på plankartet. Mindre tiltak for leik og opphald kan etablerast. Gjennom området kan etablerast open bekk eller lukka grøft for overvatn. Botn og sider i bekk skal vere steinsett.

§ 12 – SIKRINGSSONE (PBL. § 11-8 a.1, jf. § 12-6)

Frisiktsone (H140):

Frisiktsone i vegkryss må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innanfor frisiktsone skal planerast ned til 0,5 m over tilgrensande vegar sitt nivå. I desse sonene kan det ikkje plantast vegetasjon som kan hindre sikta.

§ 13 – FARESONE (PBL. § 11-8 a.3, jf. § 12-6)

Ras- og skredfare (H310):

Innanfor området kan det berre førast opp bygg i samsvar med tryggleikskrava i gjeldande teknisk forskrift(TEK). Innanfor 1000 års grensa for skred er det forbod mot bygg i sikringsklasse S2 og S3 (§ 7-3 TEK10)."

Høgspenningsanlegg (H370):

Gjeld faresone H370 for høgspenningsanlegg til nettstasjonen «EA». Gjeld 5 meter rundt eksisterande nettstasjon/trafo.

§ 14 – KRAV OM REKKJEFØLGJE (PBL. § 12-7 nr. 10)

Ved utbygging av område IN skal støyfølsame bygningar og tilhøyrande uteareal skjermast mot støy innan krava fastsett i T-1442. Støytiltak skal ferdigstillast samtidig med bygning.

Volda kommune, xx.xx.201x

for Rådmannen