



Møre og Romsdal
fylkeskommune

Volda kommune
Stormyra 2
6100 Volda

Dykkar ref:	Dykkar dato:	Vår ref:	Vår saksbehandlar:	Vår dato:
19/10028 19/21291	20.12.2019	156/2020/REGULERINGSPLAN/1519	Synnøve Valle, 71 28 02 39	31.01.2020

Volda kommune - detaljregulering - reguleringsplan - Rotsetfjora gbnr 30/157, 30/286 m.fl - fråsegn til offentleg ettersyn

Saka gjeld gramlegg til reguleringsplan for Rotsetfjora der målet er å etablere leilegheitsprosjekt.

Fylkeskommunen uttalte seg til oppstartsvarselet 08.08.2017. Der hadde vi kommentarar til utforming av bygningskroppen og rådde til å redusere med to etasjar. I tillegg varsla vi motsegn med omsyn til barn og unge sine interesser og i høve til kulturverninteressene. Vi kommenterte også prosjektet i samband med tettstadutforminga i Volda og understrekar at tiltakshavar og kommune ikkje bør legge opp til ei privatisering som hindrar fjord- og sjøtilgang for sentrum.

MERKNADER TIL PLANFORSLAGET

Planfaglege merknader

Planframlegget er utvikla slik at det er meir i samsvar med intensjonen i kommuneplanen til Volda sentrum og tilhøyrande tettstadanalyse, som legg til rette for sentrumsnære bustadar og ivaretaking av tilknytning til sjøen. Vi aksepterer hovudintensjonen med reguleringsføreåret, men bygging av bustadblokker i dette området vil utfordre fleire regionale interesser, ikkje minst når det gjeld kulturvern og allmenn ferdsel i strandsona. Planframlegget gir ikkje tilfredsstillande styring med utforminga av bygningane.

Kulturminne frå nyare tid

Verneområda:

I fylkeskommunen sine innspel ved oppstart av planarbeidet peika vi på det rike innslaget av kulturminne både innanfor planområdet og i nærområdet kring planen. Ristegarden og Garvarbuda med landingsvoren er alle vedtaksfreda i medhald av kulturminnelova. I gjeldande regulering er bustadene mellom Naustvegen og Ristevegen regulert som spesialområde for bevaring, medan husklyngen med eldre bustadhus og naust nedanfor Naustvegen er ein del av det regulerte industriområdet.

Fylkeskommunen sitt ansvar gjeld i første rekkje regionale og nasjonale kulturminneverdiar. Kulturmiljøet på Nedre Roset inneheld kulturminne med ulik grad av verneverdi, men utgjør ein heilskap der dei ulike kulturminna tilfører kvarandre verdi.

Planforslaget inneber vern av både bustadene langs Naustvegen og naustmiljøet gjennom omsynssone C (H570). Det same gjeld sjøarealet utanfor Garvarbuda. Det vedtaksfreda bygningsmiljøet og ballastrøysa i sjøen blir regulert som bandlagt i omsynssone D (H730).

Men slik som planen er lagt ut til offentlig ettersyn, er vernet likevel ikkje tilfredsstillande fordi verneføresegnene delvis er mangelfulle og delvis misvisande når det gjeld kva for lovverk som styrer vernet:

- Det er kulturminnelova og fredingsvedtektene i medhald av Kulturminnelova som styrer vernet av dei vedtaksfreda anlegga, jamfør § 4 i Kulturminnelova. Det kan såleis oppstå mistydingar når reguleringsplanen i føresegnene 3.1.3 og 3.1.6 gir føringar for korleis desse områda skal forvaltast.
- Planforslaget si føresegn 3.1.4 for bustadene i BFS2-BFS4 gir altfor svakt vern for denne bebyggelsen. Føresegna må styrkast. Fylkeskommunen ser også behov for vidare dialog kring presis formulering av føresegna 3.1.7 for uthus/naust.
- I reguleringsplanen må føresegnene vere tydelege på at det er verneforskriftene som styrer vernet. Desse føresegnene bør såleis reint formelt samlast og knytast til kapittel 4 – ikkje byggeformålet i kapittel 3.1.
- Det arealet som er avsett for vern av den vedtaksfreda ballastrøysa, er vesentleg mindre enn Riksantikvaren si registrering av dette kulturminnet i Askeladden.
- Planforslaget manglar føresegn for sjøarealet som skal vernast med omsynssone H570. Planen gir såleis inga reell styring med tiltak i dette arealet. Planen må til dømes stille krav til korleis opninga av sjøarealet nord for den freda landingsvoren kan utførast for å unngå utilsikta skade på dette nasjonalt viktige kulturminnet.

Vi reiser **motsegn** til planen med bakgrunn i Regional delplan for kulturminne. Planframlegget gir for svak styring med eit kulturmiljø som inneheld regionalt og nasjonalt viktige kulturminne. Fylkeskommunen kan vidareformidle Riksantikvaren sine råd om korleis føresegner til vedtaksfreda kulturminne bør formulerast i reguleringsplanen. I Ristetunet er det også fleire gamle tre som må takast i vare og vernast i planen. Fylkeskommunen ønskjer dialog kring presise formuleringar knytt til alle omsynssonene som gjeld bevaring av kulturminna.

Den nye utbygginga:

I varselet om oppstart av planarbeidet var to av dei tre bustadblokkene planlagt i 6 etasjar. Desse er no redusert med to etasjar slik at blokkene i områda BKB1 og BBB er like. Høgder, volum og det arkitektoniske uttrykket i den nye utbygginga vil få verknad også for den verna bebyggelsen. Reduksjonen av etasjetalet er såleis ei forbetring av prosjektet. Fylkeskommunen er likevel kritisk til det føreliggande planforslaget på fleire punkt:

- Fellesføresegna 2.5 og føresegnene 3.1.5 og 3.1.11 til byggeområda BBB og BKB1 oppgir kote 3,6 som eit minimumsnivå for terreng og underetasjane. Det synest å vere ei oppfølging av Multiconsult si primære tilråding med omsyn til sikkerheit for bølgeoppskylning ved stormflo.

Men kote 3,6 er svært høgt, og både terrenget og den nye bebyggelsen nært opp mot svært viktige kulturminne vil påverke opplevinga av desse. Planen drøftar ikkje Multiconsult sitt råd opp mot dei omsyna som tilseier ei låg utbygging. Det

er etter fylkeskommunen si vurdering ikkje godtgjort i planen at terreng og bygning må løftast så høgt for å ivareta sikkerheitskravet (vi vil påpeike at parkeringskjellarane ikkje er rom for varig opphald).

- Illustrasjonar og planteikningar av dei nye bustadblokkane viser øvste etasje som klart inntrekt frå bygningslivet i etasjane under. Slik løysing er viktige for tilhøvet mellom denne utbygginga og kringliggande bebyggelse – og i særleg grad for blokka nærast Garvarbuda. Men vi kan ikkje sjå at plankart og føresegner sikrar dette. Planen gir såleis ikkje nødvendig styring med bygningsforma.
- Reguleringsforslaget er etter vårt syn heller ikkje tilfredsstillande kva gjeld styring av den nye bebyggelsen si utstrekning og høgder. Planen opererer med byggegrenser og byggelinjer. Slik vi oppfattar planen, er det høve til å bygge opp til kote 10 utanfor byggelinjene, men det går ikkje fram av føresegner kva for utbygging eller omfang dette kan gjelde.

Det er også uklart korleis planen skal oppfattast når føresegner til BBB og BKB1 oppgir maksimal høgde, kote 18, som ein «hovudregel».

Fylkeskommunen vurderer det slik at planen ikkje i tilstrekkelig grad har drøfta løysingar for den nye utbygginga med omsyn til vernet av kulturminne og kulturmiljø av regional og nasjonal verdi. Planen er også upresis når det gjeld styring med volum, form og høgder på utbygginga i områda BKB1 og BBB. Med heimel i Kulturminnelova, § 1, reiser fylkeskommunen **motsegn** til planen.

KONKLUSJON

Fylkeskommunen reiser **motsegn** til planen med bakgrunn i Regional delplan for kulturminne. Planframlegget gir for svak styring i omsynssonene for eit kulturmiljø som inneheld regionalt og nasjonalt viktige kulturminne.

Reguleringsplanen tar etter fylkeskommunen si vurdering heller ikkje tilstrekkeleg omsyn til kulturminne og kulturmiljø av regional og nasjonal verdi når det gjeld volum, form og høgder på utbygginga i områda BKB1 og BBB. Fylkeskommunen reiser på den bakgrunn **motsegn** til planen med heimel i Kulturminnelova sin § 1.

Med helsing

Johnny Loen
plansamordnar

Synnøve Valle
rådgivar

Brevet er elektronisk godkjent og vil ikkje bli sendt i papir

Fagsaksbehandlar

Kulturminne frå nyare tid: Overarkitekt Helge Aarset, tlf. 71280331

Kopi:
Statens vegvesen
Fiskeridirektoratet - Region Møre og Romsdal
Kystverket Midt-Norge
Fylkesmannen i Møre og Romsdal