



## Notat

Vår referanse  
19/10028 20/22145

Din referanse

Sakshandsamar  
Heidi Istad

Dato  
02.12.2020

### Offentleg ettersyn - merknadssvurdering - Detaljregulering for Rotsetfjæra gbr. 30/157, 30/286 m.fl.

#### Detaljregulering for Rotsetfjæra gbr. 30/157, 30/286 m.fl. 2018001

SAMANDRAG AV INNKOMNE MERKNADAR VED OFFENTLEG ETTERSYN  
m/sakshandsamar sine kommentarar.

Namn/adresse	Samandrag	Kommentar
Mørenett	Gjer merksam på at det vil vere behov for å auke transformatorkapasiteten i eksisterande nettstasjon. Alternativt å etablere ein ny nettstasjon i utbyggingsområdet. Ber vidare om at det vert tatt omsyn til Mørenett sine anlegg i området.	I samsvar med føresegnene til planen er det høve til etablering av trafostasjon inne på utbyggingsområda. Merknaden er imøtekome.
Kystverket	Oppfattar planframlegget å vere gjennomførleg med den arealarronderinga, rekkefølga og føresegnene som det vert lagt opp til i forslaget. Har vi ingen andre kommentarar og meiner planen med føresegner kan eigengodkjennast som framlagt.	Ingen kommentar.
NVE	Kjem berre med generell kommentar og ber kommunen kome med konkret førespurnad om det er trong for det.	NVE har tidlegare kome med merknad som er imøtekome i høyringsforslaget.
Volda Sogelag	Meinar framleis at planforslaget • Ikkje bør handsamast før arealdelen av kommuneplanen er vedteken. • At dei planlagde blokkene framleis er for høge attmed den den freda Garvarbuda • At boligblokker i fleire etasjar ikkje høyrer heime i område så nære fjæra • At blokkene bryt fullstendig med	Kjem med fleire meningsytringar som er vurdert ved tidlegare handsamingar. Alle tema som vert tatt opp er vurdert i saksutgreiinga.  Det er ikkje lagt ned bygge og deleforbod i området i påvente av ny kommunedelplan for

	<p>lokal byggeskikk og den gamle trehusbebyggelsen på nedre Rotset</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• At det er uheldig å privatisere areal så nære fjorden og fjøra.</li> </ul> <p>Volda Sogelag synest det er positivt at det vert planlagt a legge til rette for båtopptrekk på Gjersdal-eigedom, og at den gamle landingsvorren er planlagt ivaretatt.</p>	<p>tidlegare Volda kommune. Formannskapet har handsama spørsmålet om endring av arealformål frå industri til bustadformål både ved oppstart av planarbeidet, ved utlegging av forslag til detaljregulering for Rotsetfjøra og ved utlegging av forslag til ny arealdel(kommunedelplan) for tidlegare Volda kommune og handsaming av merknader til den same planen. Formannskapet har halde fast på at området skal kunne nyttast til bustadformål.</p> <p>Høgda på blokkene er omdiskutert og engasjerer mange. Når ein tok vekk den næraste blokka og erstatta den med kvartalsleikeplass, sikrar ein større avstand til Garvarbuda enn i tidlegare planforslag. Regional kulturminnemynde er tilfreds med denne løysinga og meiner Garvarbuda er tilstrekkeleg sikra.</p> <p>Ein er samd med at blokkene bryt med lokal byggeskikk og vil vere ein kontrast til den gamle trehusbusetnaden i området. Det arkitektoniske uttrykket vert jobba vidare med gjennom detaljprosjektering fram mot byggesaken.</p> <p>Arealet nærast sjøen er privatisert i dag, medan det i planforslaget er lagt opp til at dette skal vere offentlege areal.</p>
Bjørkedal Kystlag	Kjem med lik merknad som Volda Sogelag.	Sjå kommentar over.
Ove Rune Driveklepp	Protesterer mot at blokkene skal ha heile 5 etasjer (inkl. kjellar). Dette grunna i dårlege solforhold på vinterstid for naboane, samt frå eit	Ut frå ei samla vurdering av fleire moment har ein konkludert med å halde fast på 5 etasjar. Soltilhøva for

Volda kommune  
Stormyra 2  
6100 Volda

www.volda.kommune.no  
postmottak@volda.kommune.no

Sentralbord: 70 05 87 00  
Org. nr: 939 760 946  
Kontonr: 3991.07.81727

	estetisk perspektiv så ser dei to blokkane veldig ruvande ut for området dei er tenkt plassert i. Meiner at det med ei etasje mindre så blir det betraktelig betre for området.	naboane vert vurdert å vere tilfredstillande sjølv om ein av naboane ikkje har sol kl. 18 ved vår-/haustjamndøgn. Sjå utfyllande vurdering i saksframlegget.
Statens vegvesen	Har ingen merknader til dei endringane som er gjort i planforslaget.	Ingen kommentar
Marta og Karsten Olav Nes	Meiner byggjehøgder er langt over det som kan akseptast og meiner dette vil gi naboar tap av sol, utsyn, samt verditap på eigedomen. Kan ikkje godta byggjehøgder som stengjer ute utsikta mot fjorden og overstig det som tidligare har vore vanelig i sentrum av Volda. Ei slik form for utbygging som går fram av dei vedlagde skissene med høghus/blokker framanfor småhusbebyggelse, og ved sidan av verna bygg som Garvarbuda /småhusa og nausta i Naustvegen, vil være eit framandelement i området og bør ikkje tillast.	Ut frå ei samla vurdering av fleire moment har ein konkludert med å halde fast på 5 etasjar. Soltilhøva for naboane vert vurdert å vere tilfredstillande sjølv om ein av naboane ikkje har sol kl. 18 ved vår-/haustjamndøgn. Sjølv om dei næraste naboane får redusert utsikt i forhold til slik dei har det i dag, så er alle sikra fjordutsikt med det planforslaget som er lagt fram. Sjå utfyllande vurdering i saksframlegget.
Ingrid Vatne	Meiner planen ikkje burde vore tillate fremja før overordna plan vert vedteke. Meiner det er ein uthalingstaktikk når planen vert lagt ut for tredje gong sidan 2017. Kan ikkje sjå at reduksjon med 1 etasje gjærsol/lysforhold, verdiforringelse og tap av utsyn betre enn i det første forslaget. Viser til at golv i bustaden ligg på kote +10, og meiner den ytterste blokka vil ligge som ein 12 meter høg vegg som sperrar mot fjorden og tek all sjøutsikt, samt vintersol. Meiner estetikk til eksisterande omkringliggande/bakanforliggande bebyggelse ikkje vert hensyntatt ved å plassere blokkene som ei sperre mot fjorden. Meiner planmynde bør vise at dei hensyntek allereide eksisterande bebyggelse/bebuarar og set krav til ny bebyggelse som alle kan leve med. Varslar krav om innløyning av areal som i dag er kommunal veg(Ristevegen). Reknar også med at godkjent VA-anlegg vert ordna av kommunen før	Formannskapet har gitt løyve til oppstart av planarbeid med hensikt å føre opp bustadblokker på området. Gjennom arbeid med ny overordna plan er det fleire gonger tatt stilling til arealbruken i området og det er konkludert med å halde fast på bustadformål. Det er ingen som mister fjordutsikt totalt. Alle er sikra fjordutsikt. Solstudien viser at det berre er den næraste naboen som får noko redusert sol kveldstid ved vår-/haustjamndøgn. Blokkene bryt med lokal byggeskikk og vil vere ein kontrast til den gamle trehusbusetnaden i området. Det arkitektoniske uttrykket vert jobba vidare med gjennom detaljprosjektering fram mot byggesaken. Ein vurderer det slik at planforslaget tar godt

	<p>ei evt. byggemelding vert godkjent, og viser til at kloakken i dag sprutar urensa rett i fjorden. Meiner det derfor må vere uaktuelt så å kople på fleire bustadar.</p>	<p>omsyn til naboane ved at dei er sikra både betre utsikt, tilfredstillande fjordutsikt og større avstand til bygningar enne kva som vil vere resultatet av utbygging i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Omsyn til oppgradering av VA-anlegg er ivareteke i planforslaget. Ev. innløyning av kommunal vegggrunn utafor planområdet vert å ta opp i eiga sak.</p>
Fylkesmannen	Ingen merknader.	Ingen kommentar.
Stian Hånes	<p>Meiner planlagt bygg ikkje er i samsvar med folket, bygda, tomta og plassen sitt ønske med tanke på størrelse. Bør reduseres i høgde slik øvrige reguleringsplaner er for området.</p>	<p>Tillate høgde i utbyggingsområdet er vurdert i saksutgreiinga og ein held fast på høgda i 2. høyringsforslag.</p>
Underskriftsliste v/Jørgen Lyngvær	<p>Ber om at byggehøgda vert avgrensa og viser til tidlegare lovnader og høgda på kyrkjemønen. Meiner høgda i forslaget er dobbelt så høg som i tidlegare planforslag for industriarealet med maks byggehøgda på 10-12 meter. Spør kvifor eit så massivt bygg skal plasserast i sjøkanten og hindre tilgang til sjø og sjøutsikt for hundrevis av naboar. Meiner ein ikkje skal ta omsyn til lønnsmda til utbyggingsprosjektet og at politikarane skal ta omsyn til naboane. Minner om bygningsmiljøet i Rotsetfjæra og spør kva som skal vere dei dominerande bygga i Volda sentrum. Meiner kyrkja er mykje lågare enn leileghetskomplekset og at Garvarbuda og Ristegarden vil forsvinne bak blokkene. Meiner dei som kjem med ferja kjem til å sjå 22 meter høge blokker i staden for Garvarbuda og Ristegarden. Peiker på at dei ikkje har noko i mot nye bygg men ber om at byggehøgda vert avgrensa til fornuftig nivå.</p>	<p>Ut frå ei samla vurdering av fleire moment har ein konkludert med å halde fast på 5 etasjar. Soltilhøva for naboane vert vurdert å vere tilfredstillande sjølv om ein av naboane ikkje har sol kl. 18 ved vår-/haustjamndøgn. Sjølv om dei næraste naboane får redusert utsikt i forhold til slik dei har det i dag, så er alle sikra fjordutsikt med det planforslaget som er lagt fram. Sjå utfyllande vurdering i saksframlegget.</p> <p>Plassering av blokkene bryt berre i mindre grad byggegrensa frå gjeldande plan. I samråd med regional kulturminnemynde har ein komme fram til ei planløyning som ivaretek Garvarbuda og Ristegarden på ein god måte.</p>
Volda Venstre	Er svært kritisk til planinitiativet og planforslaget og gjer klart at ingen	Formannskapet har i fleire tidlegare vedtak akseptert

Volda kommune  
Stormyra 2  
6100 Volda

www.volda.kommune.no  
postmottak@volda.kommune.no

Sentralbord: 70 05 87 00  
Org. nr: 939 760 946  
Kontonr: 3991.07.81727

	<p>av endringane endrar motstanden til saka. Er sterkt imot blokkbebyggelse heilt ned i sjøfronten i den særns unike kulturhistoriske viktige delen av Volda sentrum. Meiner dette er kulturhistorisk rasering og misforstått sentrumsfortetting. Meiner det ikkje er påkrevande stort bustadbehov og viser til at det er fleire store utbyggingsprosjekt i andre delar av sentrum. Meiner planområdet bør sjåast i ein større samanheng i ein masterplan frå indre sentrum til Andaneset. Meiner forslaget vert eit bidrag til klattvis og delt utbygging og ikkje i ein heilheitleg plan som Volda sentrum bør få på plass. Meiner forslaget vil øydelegge for tilrettelegging av andre tiltak som kan vitalisere og utvikle Rotsetfjæra og området rundt Garvarbuda til glede og nytte for heile Voldasamfunnet. Meiner området kan utviklast til ein sjarmerande sentrumsattraksjon med tanke på turisme, småskalanæringar med kafé/uteservering, fiske, friluftsliv m.v. Kjem med forslag om kultur-og naturvandringsrute; "frå fjord til fjell" som knyter seg på Elvadalen/Andaneset. Ser også føre seg ein spanande kulturformidlingsarena i samarbeid mellom t.d. kommune, fylke, privat næringsliv, Sunnmøre Museum, Kystlag, Sogelag, frivillege lag, m.m. Ønskjer vidare at området skal kunne vere til felles glede og nytte for heile Voldasamfunnet, og ikkje ei nedbygging og "privatisering" av sjøfronten. Mulegheit for tilgang til fjæra og sjøen i sentrum av Volda, er ein sjeldan skatt og er ein viktig trivsels- og rekreasjonsfaktor som vi må hegne om og bevare for framtida. Gangveg/brygge tett framfor private leilegheiter, vil ikkje kunne opplevast på same måte. Meiner blokkene vil bli liggande som ein massiv vegg langs fjorden og</p>	<p>regulering med hensikt å etablerer bustadblokker i området. Ein har i samråd med regional kulturminnemynde komme fram til ei planløyising med plassering av blokker og kvartalsleikeplass som ivaretek både lokalt, regionalt og nasjonalt viktige kulturmiljø og kulturminne. Formannskapet har fleire gonger tatt stilling til arealbruken i området og har halde fast på bustaformål framfor andre formål som t.d. friområde. I overordna planar er det klare målsettingar og strategiar der ein ønskjer å prioritere for å sikre aktivitet indre sentrumssone framfor i andre delar av sentrum. Planforslaget legg til rette for vidareutvikling av aktivitetar ved Garvarbuda og er ikkje til hinder for ei kultur- og naturvandringsrute «frå fjord til fjell». Med det planforslaget som er lagt fram med offentleg turveg, sjøfront og kvartalsleikeplass ligg det godt til rette for tilgang til sjøen for alle. Må minne om at området i dag er privatisert og kan byggast ut til industriformål i medhald av gjeldande plan. Blokkene vil rage godt over Andanesvegen men med den avstanden mellom blokkene som er sikra i planforslaget vil det ikkje vere nokon massiv vegg langs fjorden. Det vil framleis vere fjordutsyn frå Andanesvegen og Ristevegen. Alle sikra fjordutsikt med det planforslaget som er lagt</p>
--	---	--

	<p>sperre for utsikta frå gangvegen langs Andanesvegen og at fjordgløtt mellom høghus berre vert ei trist påminning. Meiner vidare at utbygginga vil ta luven av det meste i området uavhengig av grafisk framstilte solstudier og akseptable avstandar. Meiner det eksisterande sjarmerande gamle gateløpet vil bli øydelagt, og at bygningsvoluma vil totalt overskygge det gamle trehus- og naustmiljøet i området. Meiner bygningskroppane i planforslaget framstår som framandelement og ikkje har teke nok omsyn til omgjevnadane. Krev ei meir gjennomarbeida arkitektonisk prosjekt. Peiker på at lønnsemd i eit prosjekt ikkje må vere argument for å tillate å øydelegge eit område. Meiner forslaget ikkje innordnar seg det eksisterande. Meiner planen er lite konkret om uteareal og tilknyttinga opp mot Garvarbuda og ser ikkje heilt for deg korleis utforming av leikeplass ned mot sjøen med bryggekant like ved. Meiner det må krevjast stor varsemnd og høg fagleg kompetanse ved utforming og gjennomføring av uteareala i heile området.</p>	<p>fram. Blokker på 5 etasjar vil vere dominerande bygg langs Naustvegen. Gjennom grep i planen vil ein som følgje av utbyggingsprosjektet få gjennomført ei vesentleg oppgradering i området og sikra bevaring av bygningsmiljøet i Naustvegen. Ein vurderer det slik at fordelane er klart større enn ulempene prosjektet har for naboar og andre sett i forhold til dagens situasjon. Lønnsemd i eit prosjekt er ikkje eit argument, men det er likevel slik at ein må sikre at planforslaget er gjennomførbart. Det vert jobba vidare med det arkitektoniske uttrykket gjennom detaljprosjektering fram mot byggesaken. Det er i planforslaget sett krav om utomhusplan som må godkjennast før utbygginga tek til.</p>
Wendi Stråbø	<p>Viser til at Rotsetfjæra er eit unikt område som bær ivaretakast på ein måte som fremmar småhusbebyggelsen langs Naustvegen. Spør om det ikkje bør byggast noko som passar inn med dei eksisterande husa og som ikkje stenger resten av bebyggelsen inne og lager ein mur imellom sjøen og dei andre husa, slik det er andre stader i sentrum. Foreslår einebustader som ikkje er ruvande og som kompletterer trehusbebyggelsen. Meiner arealet som er sett av til bading, båtslipp og avstand til Garvarbuda ikkje er nok.</p>	<p>Sjå tidlegare kommentarar. Når det gjeld etablering av småhus framfor blokk har ikkje det vore vurdert. Det er store kostnader knytt til utbygginga av området uavhengig av kva type utbygging som skal gjennomførast. Det er tvilsomt om dette er økonomisk gjennomførbart med etablering av småhus. Ut frå ei samla vurdering av fleire moment har ein konkludert med å halde fast på planforslaget då det har fleire positive sider ved at ein får gjennomført ei vesentleg oppgradering i området, sikra bevaring av bygningsmiljøet i Naustvegen, etablering av</p>

		kvartalsleikeplass og tilføring av sentrumsnære bustader.
Volda SV	<p>Meiner det er svært uheldig at ein set i gang planarbeid for avgrensa område utan å ha på plass arealdelen i kommuneplanen for Volda. Ved å tillate detaljregulering utan ein slik overordna plan, seier vi frå oss moglegheita til ei strategisk, heilskapleg og langsiktig utvikling av Volda.</p> <p>Har to hovudinnvendingar: Byggehøgda for dei to blokkene er langt høgare enn vi kan akseptere Det må stillast klare krav til den estetiske utforminga av blokkene. Meiner vidare at det i dei overordna strategiane blir gitt sterke argument for vern og forsiktig utvikling av Rotsetfjæra, men at vi ikkje i tilstrekkeleg grad ser igjen desse i det konkrete forslaget til regulering av området.</p> <p>Spør om det er avklart kven som skal ta kostnaden med å opparbeide fellesområda/friområdet som er skissert i detaljreguleringsplanen. Forpliktar utbyggjar seg til dette? Eller kan vi risikere at opparbeidinga av områda rundt bygningane ikkje vert realisert? I så fall står argumenta om at dette prosjektet vil gjere sjøen og fjæra meir tilgjengeleg for ålmenta svakt.</p>	<p>Dei fleste momenta i merknaden er kommentert i tidlegare merknader. Sjå også vurdering i saksutgreiinga.</p> <p>Gjennom arbeidet med bygningsmiljø og estetisk rettleiar vart naustområdet med dei tre bustadhusa peika ut som verdifult å ta vare på. Dette er følgt oppi planforslaget. Opparbeiding av alle offentlege anlegg er sikra gjennom føresegnar. Det er også føresegn om at dei offentlege areala skal ha høg kvalitet. Det er krav om både utomhusplan som skal vere godkjent før gjennomføring og utbyggingsavtale.</p>
Fortidsminneforeningen Sunnmøre lokallag	<p>Viser til tidlegare innvendingar til forslaget som gjeld framleis. Sjølv om framlegget til ny plan for utbygging viser til tilpassingar for kulturminne, kan dei ikkje sjå at omsynet til freda bygg og eksisterande kulturminne er tilstrekkeleg ivareteke.</p> <p>Meiner spesialområde for bevaring av bygningsmiljø med ei slik utbygging vert fullstendig dominert ved å opne for å auke byggevolum og høgde i to blokker mot sjøkanten med tillate gesimshøgde kote + 22 m. Meiner prosjektet er for høgt og har for stort omfang, og vil fungere som ei barriere for bustadområde i bakgrunnen. Ristetunet og</p>	<p>Alle momenta som vert tatt opp i merknaden er kommentert i tidlegare merknader. Sjå også vurdering i saksutgreiinga.</p>

	<p>Garvarbuda har ikkje gode nok omsynssoner i planen. Dei høge bustadblokkene strir med eksisterande bygningsmiljø. Med den store konsentrasjonen av kulturminne i området meiner dei det er viktig at ein vurderer arealbruken av området gjennom ein formell og heilskapleg planprosess. Meiner prosjektet harmonerer dårleg med Volda kommune sine vedtekne føringar for ivaretaking av kulturminne i lokalsamfunnet. ber difor om at kommunen viser omsyn til og tek ansvar for kulturminne i området, og stoppar den planlagde utbygginga i Rotsetfjæra.</p>	
Møre og Romsdal fylkeskommune	<p>Trekkjer tidlegare motsegner. Gjer merksam på at planen kan ikkje opne for tiltak som kan skade kulturminnet som graving, mudring, tildekking eller anna. Alternativt kan tiltakshaver kan søke Riksantikvaren om dispensasjon frå lova. Om det blir aktuelt kan tiltakshavar kontakte Bergens Sjøfartsmuseum for rettleiing om prosessen.</p>	Ingen kommentar.
Musea på Sunnmøre	<p>Viser til at i dagens landskap er Garvarbuda og Ristehuset dei høgste elementa i området og Musea på Sunnmøre meiner det er uheldig med blokkbebyggelse då desse vil verte høgare enn dei freda kulturminna av nasjonal verdi og dominere landskapet i for stor grad. Museet er skeptisk til høge bygg som dominerer dei historiske bustadane langs Naustvegen. Meiner det kunne ha vore ein fordel om spørsmålet om høge blokker hadde vore vurderte i ein overordna kommuneplan før detaljregulering. Er positiv til at området får eit ansiktsløft og ei opprydding. Dette vil vonleg auke bruken av området for ålmenta meiner vi at dei kulturhistoriske bygningane og deira miljø med denne planen vert for pressa. Musea på Sunnmøre meiner at bygga slik dei framstår no, vert for dominerande i høve til det kringliggande landskapet. Dei tilrår at ein går ned på talet på etasjar,</p>	<p>Alle momenta som vert tatt opp i merknaden er kommentert i tidlegare merknader. Sjå også vurdering i saksutgreiinga.</p>



	<p>slik at dei historisk viktige bygningane Ristetunet og Garvarbuda fortsatt framtrer som dei høgste og synlegaste i landskapet. Tiltaka rundt landgangsvoren gjer det lettare å kunne drive museumsformidling i området enn dagens situasjon. Det er også positivt med eit båtوپptrekk, som gjer det lettare å kunne nytte mindre trebåtar i formidlinga.</p>	
--	---	--

Med helsing

Heidi Istad  
planleggar

Dokumenter er elektronisk godkjent og har derfor ikkje signatur