
Fra: Bjørnar Sporstøl <bjornar@sporstol.no>
Sendt: 6. april 2020 12:04
Til: Heidi Istad
Kopi: Kay Ove Johansen; Martine Antonia Dalen
Emne: SV: 19/10028-34 Oversending av merknadar ved offentlig ettersyn - Detaljregulering for Rotsetfjøra gbr. 30/157, 30/286 m.fl.
Vedlegg: 0 Planomtale Rotsetfjøra Alternativ 3, revidert 03.04.2020.pdf; V1 Reguleringsplan Rotsetfjøra Alternativ 3, revidert 03.04.2020.pdf; V2 Føresegn Rotsetfjøra Alternativ 3, revidert 03.04.2020.pdf; Reguleringsplan Rotsetfjøra Alternativ 3, revider 03.04.2020.sos

SAK: Detaljregulering for Rotsetfjøra gbr. 30/157, 30/286 m.fl – Alternativ 3 - Kommentar til merknadar ved offentlig ettersyn og revidert planforslag datert 03-04-2020

Viser til merknader etter offentlig ettersyn, og møte hjå Dykk i kommunen den 3.mars 2020 der desse vart drøfta.

De, Jarl Martin Møller for kommunen, forslagsstillar og eg deltok på dette møtet.

I møtet var det sett fokus på merknad/motsegn frå Møre og Romsdal fylkeskommune med formål om å kome fram til løysing der motsegner vert trekt.

Vi er av den oppfatning av at planavdelinga i kommune stiller seg bak at ein i hovudtrekk beheld planen slik den er framlagt i alternativ 3.

Vi er og har i planprosessen vore av den oppfatninga at det frå kommunen er ynskje om at område vert endra frå formål industri til bustad og at det kan byggast leilegheitsbygg.

Det er og signalisert at ein kan byggje i høgda. For at ein skal kunne få realisert ein slik type bygg bør ein minimum gi rom for eit tall bueiningar/volum som her er regulert.

Illustrasjonar er meint å vise rammar for plassering, volum og høgder. Ein vil her presisere at bygga som er vist i illustrasjonane ikkje er juridisk bidande og vil vert bearbeida når ein kjem til byggesak.

Planen regulerer at det skal vere luft og mellom dei tre bygga i etasje 2 til 4 slik t det vert utsyn mot sjøen i mellom desse. Dette gjed og avstand til næmaste eksisterande bygg.

Bygningsmassar er delt opp og regulert i tre bygg som går i høgda. Dette for å få mindre volum som går i høgda og at det vert luft og ut/innsyn mellom desse og sjøen.

I ei framtidig byggesak vert det gått meir i detalj på utforminga av bygg, bruk av material i fasadar og detaljar kring utforming av utomhusområda kring dei nye bygga.

Det har og vore påpeika viktigheita av offentlig tilgjenga langs sjøkanten. Dette regulert planen.

Det vart i møtet konkludert med at ein held på planforslag alternativ 3, og at forslagsstillar og plankonsulent kjem med uttale og forslag til endringar/justeringar i planen som fylgje av merknadane.

Uttale til merknadane *i kursiv*.

1. Matilsynet: Merknad om tilknytning vatn.
Dei nye leilegheitsbygga vert tilkoplta offentlig vassforsyning.
2. Møre og Romsdal fylkeskommune:

Motsegn 1: Det er for svak styring av omsynssoner om kulturmiljø og kulturminne. Viser til kulepunkt i motsegna.

Viser her til forslag til endringar i føresegnene. Vi har her flytte føresegner for område tilknytt 3.1.3 og 3.1.6 og lagt dei under kapittel 4.

Det same gjeld for føresegn 3.1.4 og 3.1.7. Vi er her opne for at fylkeskommune kjem med forslag til presiseringar i disse føresegnene.

Kulturminnet ballastrøysa er retta i plankartet og er no i samsvar med registrering i Askeladden.

I høve til omsynssona H570 så er det tilført forslag til føresegn om tiltak innfor omsynssona. Det er forslått at Fylkeskonservator skal høyrast ved alle tiltak innfor omsynssona og spesielt vet landingsvoren.

Vi er her opne for at fylkeskommune kjem med forslag til presiseringar i disse føresegnene.

Motsegn 2: Kritiske til dei nye bygga sin verknad på omkringliggende verna bebyggelse. Viser til kulepunkt i motsegna.

Angående bygghøgda for ferdig golv i 1. etasje (kjellarnivå) so er det planlagt å kunne nytt fremre del av bygga til leilegheiter/næring.

Som følgje av at ein har redusert byggehøgda i BKB må ein kunne utnytte også deler av 1. etg. i kjeller til bygg i formål BBB og BKB1 til leilegheiter.

Vi ser det derfor naudsynt å oppretthalde kote +3,6 meter i 1. etg./kjellernivå av omsyn til sikkerheit og vern og verdjar i bygga.

For å dempe høgdeverknaden sett frå sjøen et det planlagd ei nedtrapping av nytt terreng i ulike nivå ned mot sjøkanten.

Høgd å gangsti i o_GT og kombinert område ny sjøfront vil ligge på om lag dagens nivå og likt med eksisterande kai ca. kote + 2 meter. Kotehøgder for dei ulike områda er tilført reviderte føresegner.

Inntrekk øverste etasje i BBB og BKB1. I revidert forslag til føresegner er det det tilført føresegn som regulerer dette.

I føresegn 3.1.5. for formål BBB er Kotehøgda på +10 meter utanfor bestemmelsesområde #3 og innfor byggegrense i BBB er redusert til kote +8 meter. Innfor bestemmelseområde #3 kan det byggast inntil kote +18 meter.

I føresegn 3.1.5. for formål BKB1 er Kotehøgda på +10 meter utanfor bestemmelsesområde #1 og #2 og innfor byggegrense i BKB1 er redusert til kote +8 meter. Innfor bestemmelseområde #1 og #2 kan det byggast inntil kote +18 meter.

Ordet «hovudregel» er tatt ut av føresegnene. I revidert forslag til reviderte føresegner er dette presisert og justert.

3. Fylkesmannen i Møre og Romsdal:

Merknad vedr. born om unge og rekkjefølgjeføresegn §7.3 og §7.4.

I revidert forslag til reviderte føresegner er dette justert i samsvar med merknad.

4. Fortidsminneforeingen:

Merknad vedr. sikring kulturminne og privatisering strandsone ved Rotsetfjøra og verdi i området.

Planforslaget endrer deler av område fra industri(gjeldande plan) til områder for boliger med leilighetsbygg. Dette er et formål som er meir lik bruken av kring liggande bebyggelse. Planforslaget i plankart og føresegner vil i forhold til gjeldande reguleringsplan i større grad enn i dag sikre kulturminna Ristetunet, Garvarbuda og sjøområde o_VFE2 inkludert landingsvoren med reguleringar.

I tillegg er eksistende bygg i bustadområda BFS2 til BFS4 og BUN verte regulert bevaring kulturmiljø og tilført føresegner som regulerer dette.

Nausteveger er regulert på sin historiske plass.

Bygningstype, plassering, høgder og volum vart drøfta i møte med kommunen og det ble konkludert med at dette vert oppretthalde med mindre tilføringar og justering som nemnt ovanfor i merknad under pkt. 2..

Vi registrerer at det i merknaden vert påpekt at planlagt utbyggingsområdet bør være LNFR-område.

På spørsmål frå forslagsstillar til kommunen om event. innløyasing av området til dette formål er nok dette ikkje aktuelt.

Plenen regulerer offentleg tilgang langs sjøkanten.

5. Bjørkedal kystlag og Stiftinga Volda sogelag:

Merknad vedr. bygningstype og forhold til kulturminne og kulturmiljø.

Viser her til våre kommentarer under pkt. 2 og 4 da disse er sammenfallende.

Landingsvoren blir bedrer sikkert i planforslaget

6. Merknad frå nabo Søvik og Kiperberg:

Merknad vedr. parkeringsareal.

Viser her til møte med kommune der det er konkludert med at planen blir uendra på dette pkt..

Ang. merknader til planlagt bygningstype viser vi her til våre kommentarar under pkt. 2 og 4 da disse er samanfallande.

7. Merknad frå nabo Vatne og Rangsæter:

Merknad vedr. parkeringsareal.

Ang. merknader til planlagt bygningstype viser vi her til våre kommentarer under pkt. 2 og 4 da disse er samanfallende.

8. NVE:

Merknad vedr. Føresegn § 2.15 med krav om ansvarsrett geoteknikk (RIG) i byggesak.

I revidert forslag er dette tilført i samsvar med merknad.

9. Statens vegvesen:

Merknad vedr. Krav til talet på plasser for sykkelparkering.

I revidert forslag er dette tilført i samsvar med merknad.

10. Opplysningvesenest ford:

Merknad vedr. Formål o_GF1 skal nyttast som før til parkering. Dei er eigar av område.

Forslagsstillar ikkje innvending/meining om dette ver nyttes til det eine eller det andre formålet.

Kommunen opplyser i møtet at dette skal vere Friområde slik det er vist i planforslaget.

11. Miljøorganisasjonen grønn framtid:

2 stk. merknad vedr. aksomheit i faresoner skred, kvikkleire i planområde.

Dette er vurdert i planforslaget.

12. VØR:

Merknad vedr. i planområde.

I revidert forslag er dette tilført i samsvar med merknad. Område o_BAV er avsett til dette formål.

Vi i lag med forslagsstillar utarbeid utkast endingar i planomtale, plankart og føresegner. Disse er vedlagt og er gitt revisjonsdato 03-04-2020.

Det som er tilført/endra er vist me rød skrift. Det som er tatt ut er vist med gjennomstreking

Håper dette er Dette er tilstrekkeleg for Dykkar drøfting/møte med Møre og Romsdal fylkeskommune og vidare handsaming av plansaka..

Med vennlig hilsen

Bjørnar Sporstøl

Daglig leder
Fagleder Plan

bjornar@sporstol.no

Tel: 918 68 794



Sporstøl Arkitekter AS
Tlf: 70 01 85 50
www.sporstol.no

Før du skriver ut,
tenk på miljøet



Fra: Bjørnar Sporstøl

Sendt: tirsdag 3. mars 2020 14:31

Til: Kay Ove Johansen <kayove@norwegiangroup.no>

Emne: SV: 19/10028-34 Oversending av merknadar ved offentlig ettersyn - Detaljregulering for Rotsetfjæra gbr. 30/157, 30/286 m.fl.

Hei Igjen Kay Ove

Fikk snakket med Heidi. Vi kan få et møte tirsdag neste veke kl 0900.

Håper det passer for deg.

Med vennlig hilsen

Bjørnar Sporstøl

Daglig leder
Fagleder Plan

bjornar@sporstol.no

Tel: 918 68 794

Før du skriver ut,
tenk på miljøet



Fra: Bjørnar Sporstøl

Sendt: tirsdag 3. mars 2020 08:32

Til: Kay Ove Johansen <kayove@norwegiangroup.no>

Emne: VS: 19/10028-34 Oversending av merknadar ved offentlig ettersyn - Detaljregulering for Rotsetfjøra gbr. 30/157, 30/286 m.fl.

Hei Kay Ove

Som du ser inviterer kommunen til et møte.

Ring meg gjerne snor du har anledning.

Med vennlig hilsen

Bjørnar Sporstøl

Daglig leder
Fagleder Plan

bjornar@sporstol.no

Tel: 918 68 794

Før du skriver ut,
tenk på miljøet



Fra: Heidi Istad <heidi.istad@volda.kommune.no>

Sendt: fredag 28. februar 2020 14:40

Til: Bjørnar Sporstøl <bjornar@sporstol.no>

Emne: SV: 19/10028-34 Oversending av merknadar ved offentlig ettersyn - Detaljregulering for Rotsetfjøra gbr. 30/157, 30/286 m.fl.

Det er flott.

Om det er ønskeleg kan vi godt ta eit møte når de har fått drøfta det med forslagsstillar.

Med helsing

Heidi Istad

planleggar

Utvikling



Fra: Bjørnar Sporstøl <bjornar@sporstol.no>

Sendt: fredag 28. februar 2020 14:30

Til: Heidi Istad <heidi.istad@volda.kommune.no>

Emne: SV: 19/10028-34 Oversending av merknadar ved offentlig ettersyn - Detaljregulering for Rotsetfjøra gbr. 30/157, 30/286 m.fl.

Hei Heidi

Merknader er då mottatt.

De høyrer frå oss når vi har fått drøfte dette med forslagstillaren.

Med vennlig hilsen

Bjørnar Sporstøl

Daglig leder

Fagleder Plan

bjornar@sporstol.no

Tel: 918 68 794



Før du skriver ut,
tenk på miljøet



Fra: Heidi Istad <heidi.istad@volda.kommune.no>

Sendt: torsdag 27. februar 2020 13:39

Til: Bjørnar Sporstøl <bjornar@sporstol.no>

Emne: 19/10028-34 Oversending av merknadar ved offentlig ettersyn - Detaljregulering for Rotsetfjøra gbr. 30/157, 30/286 m.fl.

Sjå vedlegg