



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
151/20	Formannskapet	15.09.2020

Plansak for nytt offentlig ettersyn - Detaljregulering for Rotsetfjora gbr. 30/157, 30/286 m.fl.

Samandrag:

Saka gjeld handsaming av endra forslag til detaljregulering for Rotsetfjora etter offentlig ettersyn for nytt offentlig ettersyn. Formannskapet skal ta stilling til merknader og motsegner og om det endra planforslaget kan sendast ut på høyring og leggst ut til offentlig ettersyn. I det endra planforslaget er det gjort grep som imøtekjem dei fleste av merknadane og motsegnene frå fylkeskommunen. Bustadblokka nærast Garvarbuda er tatt ut og erstatta med ein firemannsbustad som er plassert på arealet for kvartalsleikeplass. Kvartalsleikeplassen er flytta til arealet nær sjøen og Garvarbuda og noko som gjer det muleg å utvikle området til eit attraktiv og sjønært aktivitetsområde for alle aldrar. Det er og lagt til rette for opptrekk av mindre båtar. Kommunedirektøren meiner det endra planframlegget kan leggst ut til høyring og offentlig ettersyn.

Formannskapet 15.09.2020:

Behandling:

Rotsetfjora - fellesframlegg frå VL og SV, foreslått av Sonja Håvik,
Offentlig ettersyn av denne planen bør utsetjast til arealplan for denne delen av Volda ligg føre for handsaming.

Planleggar Heidi Istad orienterte.

Odd A. Folkestad (VL) kom med slikt fellesframlegg, på vegne av VL og SV:
Offentlig ettersyn av denne planen bør utsetjast til arealplan for denne delen av Volda ligg føre for handsaming.

Røysting (9 røysteføre):

Framlegget frå VL og SV fekk 2 røyster (Odd A. Folkestad og Cecilie Rørstad) og fall, 7 røysta mot.

Tilrådinga frå kommunedirektøren fekk 7 røyster og vart vedteken, 2 røysta mot (Odd A. Folkestad og Cecilie Rørstad).

FSK- 151/20 Vedtak:

Formannskapet finn å kunne fremme revidert planforslag til detaljregulering for Rotsetfjæra gbr. 30/157 og 30/286 m.fl - planid 2018001, datert 27.08.2020, og legge planen ut til høyring og offentleg ettersyn etter plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10.

Kommunedirektøren si tilråding:

Formannskapet finn å kunne fremme revidert planforslag til detaljregulering for Rotsetfjæra gbr. 30/157 og 30/286 m.fl - planid 2018001, datert 27.08.2020, og legge planen ut til høyring og offentleg ettersyn etter plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10.

Vedlegg:

Offentleg ettersyn - merknadssvurdering - Detaljregulering for Rotsetfjæra gnr 30 bnr 157, gnr 30 bnr 286 m.fl.

Revidert planforslag - Alternativ 4 - Detaljregulering Rotsetfjæra gbnr 30/157 og 30/286 m.fl.

0 Planomtale Rotsetfjæra Alternativ 4 -27-08-2020

V1 Reguleringsplan Rotsetfjæra Alternativ 4 - 27-08-2020

V2 Føresegn Rotsetfjæra Alternativ 4 - 27-08-2020

V3 Illustrasjonar til planen- Alternativ 4 - 27-08-2020

V13 Solstudie Leilegheitsbygg Volda -Alternativ 4 – 27.08.2020

Oppfølging etter drøftingsmøte - Detaljregulering for Rotsetfjæra gnr 30 bnr 157 og 286 m.fl.

Referat frå drøftingsmøte - Detaljregulering for Rotsetfjæra gbr. 30157, 302

Svar på spørsmål knytt til motsegner - PlanID 2018001 - Detaljregulering for Rotsetfjæra gnr 30 bnr 157, gnr 30 bnr 286 m.fl.

Referat frå drøftingsmøte - Detaljregulering for Rotsetfjæra gnr 30 bnr 157, gnr 30 bnr 286 m.fl.

Fråsegn frå Møre og Romsdal fylkeskommune ved avgrensa ettersyn - detaljregulering - reguleringsplan - Rotsetfjæra - gnr 30 bnr 157 og gnr 30 bnr 286 m.fl

Revidert planframlegg - Ber om ny vurdering og trekking av motsegn - Detaljregulering for Rotsetfjæra gbr. 30/157, 30/286 m.fl.

Oppdaterte plandokument og uttale frå plankonsulent til merknadar ved offentlig ettersyn - Detaljregulering for Rotsetfjæra gbr. 30/157, 30/286 m.fl.

Fråsegn Møre og Romsdal fylkeskommune - detaljregulering - reguleringsplan - Rotsetfjæra gnr 30 bnr 157 m.fl - fråsegn til offentlig ettersyn

Uttale frå Mattilsynet vedrørande detaljregulering for Rotsetfjæra - gnr 30 bnr 157 m.fl.

Fråsegn frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal - detaljreguleringsplan Rotsetfjæra - gnr 30 bnr 157 m.fl. offentlig ettersyn

Merknad frå Fortidsminneforeningen Sunnmøre lokallag til detaljregulering for Rotsetfjæra - PlanID 2018001

Høyringsssvar frå Bjørkedal kystlag og stiftinga Volda Sogelag i samband med offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Rotsetfjæra, planid 2018001

Merknad frå Tor Vegard Søvik til oppstart detaljregulering i Rotsetfjæra

Merknad til Volda kommune frå Ingrid Vatne og Per Rangsæter til oppstart detaljregulering i Rotsetfjæra

Merknad til Sporstøl Arkitekter AS, frå Ingrid Vatne og Per Rangsæter til oppstart detaljregulering i Rotsetfjæra

Noregs vassdrags- og energidirektorat sin uttale - Offentleg ettersyn - Detaljregulering for Rotsetfjæra - Gnr 30 bnr157 og Gnr 30 bnr 286 mfl

Uttale frå Statens vegvesen - Detaljregulering for Rotsetfjæra - gnr 30 bnr 157, 286 m.fl. - E39

Merknad frå Opplysningsvesenets fond - Detaljregulering for Rotsetfjæra - Gnr 30 bnr 157 , 286 med fleire - PlanID 2018001

Krav til fareområde ved flom og skred - Merknad frå Grønn Fremtid til offentlig ettersyn - Detaljregulering for Rotsetfjæra - PlanID 2018001

Merknader frå VØR (Volda og Ørsta Reinhaldsverk) til plansak om Rotsetfjæra - PlanID 2018001 - gnr 30 bnr 157 og gnr 30 bnr 286

Saksopplysningar:

Forslag til detaljregulering for Rotsetfjæra gbr. 30/157, 30/286 m.fl. vart sendt på høyring og lagt ut til offentlig ettersyn som følgje av formannskapet sitt vedtak i sak 139/19 den 10.12.2019. Høyringsfristen vart sett til 01.02.2020. Tidlegare saksgang og dokument i saka finn ein her:

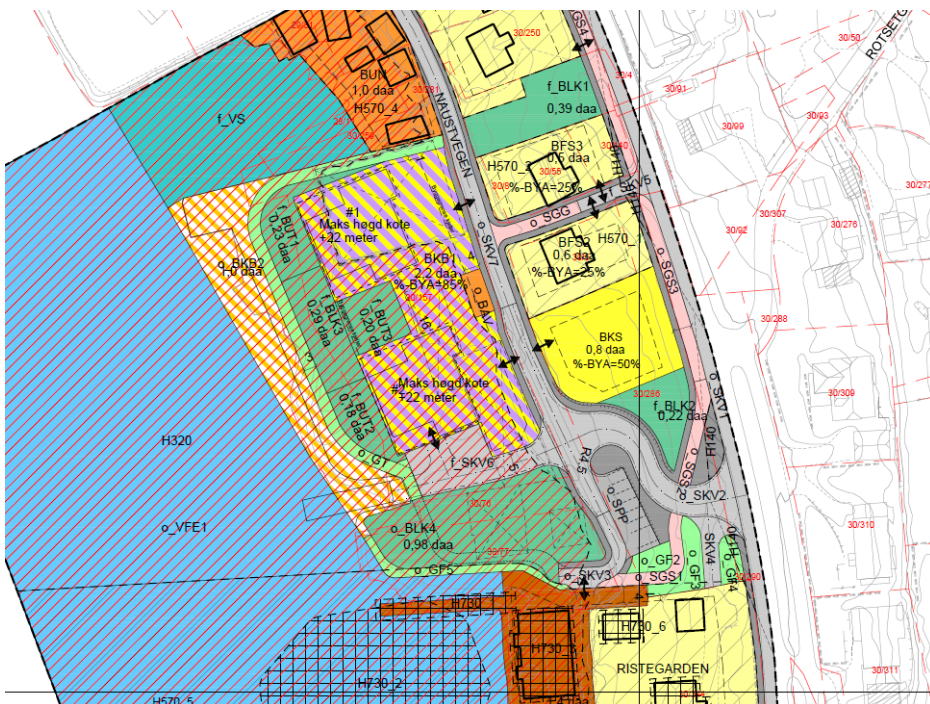
https://innsyn.volda.kommune.no/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkiv_sakid=2019010028&

Kommunen mottok 12 merknader og fråsegnar inkludert motsegn frå Møre og Romsdal fylkeskommune. Tidlegare hadde kommunen motteke merknad frå Volda småbåtlag som er vurdert saman med merknadane.

Alle merknader er oppsummert og kommentert i eige vedlegg.

Kulturavdelinga ved Møre og Romsdal fylkeskommune fremma motsegn mot planforslaget knytt til ivaretaking av nyare kulturminne med bakgrunn i Regional delplan for kulturminne og manglande ivaretaking av planløyninga for den nye utbygginga. Saman med forslagsstillar og plankonsulent har ein hatt drøftingar med fylkeskommunen for å finne ei planløyning som kunne gi grunnlag for å trekke motsegnene. Plankonsulenten utforma eit endra planforslag som vart sendt på ei avgrensa høyring til fylkeskommunen, som kom med tilbakemelding om at forslaget, med nokre justeringar, kunne akseptrast. Kommunen mottok komplett revidert planforslag 01.09.2020.

I det reviderte planforslaget(Alternativ 4) er det gjort fleire vesentlege endringar frå planforslaget som var ute på høyring. Bustadblokka nærast Garvarbuda og kvartalsleikeklassen har bytta plass. Slik at det no er opna for ein firemannsbustad plassert på arealet der det i høyringsforslaget var plassert ein kvartalsleikeplass(BKS). Kvartalsleikeklassen er flytta til arealet mellom bustadblokkene i BKB og Garvarbuda(o_BLK4). Dette grepet gjorde det også muleg å legge til rette for eit mindre båtopptrekk mellom bustadblokkene(BKB1) og kvartalsleikeklassen(o_BLK4).



Dette gjer det muleg å få større avstand mellom dei to bustadblokkene i BKB1. Det er opna for å auke til 5 etasjar inkludert underetasje med garasjekjellar og mulegheit for leilegheiter i front. Høgste tillate gesimshøgde er sett til kote + 22 m innanfor avgrensa areal. Det er sett krav om at øvste etasje skal vere inntrekk. På resten av arealet i BKB1 er høgste gesimshøgde fastsett til kote + 8 m.



Vurdering og konklusjon:

Formannskapet har tidlegare fatta vedtak om at det kan settast i gang planarbeid for å legge til rette for utvikling av området med bustader i staden for industri som er arealbruken i eksisterande reguleringsplan. Det har vore liten aktivitet i området dei siste åra som er sterkt prega av forfall og spor etter tidlegare tiders aktivitet, med utfyllingar og bygningsmasse som står til nedfalls. Ved å legge til rette for at området kan nyttast til bustadutbygging framfor industriverksemd vil ein kunne får rydda opp og revitalisert området.

Som følge av Formannskapet sitt vedtak den 17.06.2019 vart det utarbeidd eit korrigert planforslag som fekk nemninga Alternativ 2. I dette alternativet vart det tatt inn areal til kvartalsleikeplass på eit areal som var sett av til ein firemannsbustad. Det var opna for bustadblokker på 6 etasjar inkludert underetasje med garasje og næringsareal. Her var maksimal tillate gesimshøgde sett til kote + 25 meter. I tillegg var det aust for bustadblokkene opna for ein bustadbygg med maksimal tillate gesimshøgde sett til + 18 m. Dette kunne til saman gi opp om lag 43 bueiningar.

Forslagsstillar utarbeidde seinare eit alternativt 3, som er det planforslaget som vart sendt på høyring desember 2019. I alternativ 3 vart det lagt til rette for bustadblokker på 4 etasjar inkludert underetasje med maksimal tillate gesimshøgde i området BKB1 til kote +18 meter. Dette planforslaget reduserte talet på bueiningar til om lag 27 leilegheiter.

Gjennom merknader til planforslaget kjem det fram sterke meiningsmotsetningar. Naboar til utbyggingsareala er svært skeptiske til å få busetnad framfor seg som dei meiner vil sperre for fjordutsikt og meiner eigedomane får redusert verdi. Andre høyringspartar er meir opptatt av kulturmiljøet og ønske om ei allmenn tilgjengeleg strandsone, og ber om at det vert nytta arealformål som ikkje gir høve til utbygging. Det er kome fleire merknader med forslag om tiltak som kan vere med på å gjere området attraktivt og tilgjengeleg for folk flest. Mellom anna er det foreslått båtopptrekk, kaifront for museumsbåtar m.v. Møre og Romsdal fylkeskommune fremma motsegn knytt til manglande oppfylging av regional delplan for kulturminne

og Kulturminnelova §1. Alle merknader er kommentert i eige vedlegg og vert ikkje vidare kommentert i saka.

Etter høyring er det som følgje av merknader og motsegner utarbeidd eit nytt planforslag. Frå oppstart av planarbeidet og fram til no har utbyggingsprosjektet blitt vesentleg endra og det vil derfor vere behov for nytt offentleg ettersyn. I det reviderte planforslaget (alternativ 4) som Formannskapet no skal ta stilling til er det gjort vesentlege endringar. Gjennom endringane imøtekjem ein motsegnene og dei fleste av merknadane i større eller mindre grad. Sidan mange av merknadane er meiningsytringar kan det vere ulike oppfatningar kor vidt merknaden er imøtekome. Ein kan ikkje imøtekome merknaden frå Opplysningsvesenets fond, m.a. fordi arealbruken er ei vidareføring frå gjeldande plan.

For å gi meir rom til kulturmiljøet kring Garvarbuda er bustadblokka nærast, erstatta med eit allment tilgjengeleg leike- og aktivitetsområde, som og vil ha funksjon som kvartalsleikeplass. På gbnr. 30/286 er det i staden for kvartalsleikeplass opna for etablering av ein firemannsbustad og ein nærleikeplass.

Saman med arealet framfor Garvarbuda og Landingsvoren, der det er lagt opp til å fjerne dei utfylte massane, vil dette kunne utviklast til eit attraktivt aktivitets- og rekreasjonsområde i strandsona i Volda sentrum. Frå leike- og aktivitetsområdet er det lagt opp til offentleg turveg langs sjøfronten på bustadblokkene fram til naustområdet nord for bustadblokkene. Her er det opna for å kunne etablere småbåthamn. Terrenget framfor blokkene vert avtrappa der det er sett av areal til uteopphaldsareal og nærleikeplass mellom den allment tilgjengelege turvegen og bustadblokkene.

Ved å fjerne bustadblokka nærast Garvarbuda vart det muleg å legge til rette for større avstand mellom dei to bustadblokkene i BKB1. Dette gjer at den nye bygningsmassen vert mindre kompakt og dominerande samtidig som det gir naboane betre utsyn mot fjorden. Den større avstanden mellom blokkene gjer at ein kan legge til ein etasje på begge blokkene utan at bygningsmassen vert vesentleg meir dominerande eller ha særleg påverknad på sol- og utsiktstilhøva for dei næraste naboane. Fylkeskommunen meiner dette er grep som også gir rom for dei freda kulturminna. Større opning mot sjøen og mellom blokkene er positivt både for naboane, kulturmiljøet kring Naustvegen og ikkje minst for opplevinga av kulturminna. Også båtopptrekket og leikearealet vil vere positivt element for naboar og for opplevinga av dei kulturhistoriske omgjevnadane.

Med det endra planforslaget vil ein legge til rette for noko auka sentrumsnær busetting i forhold til tidlegare planforslaget, noko som er ei klar målsetting i overordna planar.

Likestillingsmessige sider ved saka: Ingen endring.

Konsekvensar for folkehelsa: Planforslaget legg i større grad til rette for at området kan nyttast av alle til aktivitet i strandsona og oppleving av dei sjønære kulturminna. Området vil kunne utviklast til eit attraktivt tur- og aktivitetsområde.

Miljøkonsekvensar: Er vurdert tidlegare, ingen endring.

Økonomiske konsekvensar: Med mulegheit for etablering av fleire leilegheiter vil

det prosjektet truleg vere meir økonomisk berekraftig. Det skal utarbeidast utbyggingsavtale for dei offentlege anlegga og ein kan ikkje sjå vekk i frå at gjennomføring av prosjektet vil medføre kommunalt bidrag til opparbeiding.

Beredskapsmessige konsekvensar: Ingen endring.

Konsekvensar for barn og unge: Areal sett av til leik vert totalt sett ikkje vesentleg endra, men planforslaget legg opp til at kvartalsleikeplassen kan inngå i eit meir attraktivt aktivitets- og opplevingsområde.

Med grunnlag i vurderingar over og i vedlegget med vurdering av merknadar vil kommunedirektøren tilrå å legge ut endra planframlegg til nytt offentleg ettersyn.

Rune Sjurgard
kommunedirektør

Sakshandsamar
Heidi Istad

Rune Sjurgard
kommunedirektør