



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Sluttbehandling - Detaljregulering for RotsetfjØra gbr. 30/157, 30/286 m.fl.

Samandrag:

Saka gjeld slutthandsaming av forslag til detaljregulering for RotsetfjØra gbr. 30/157, 30/286 m.fl. Planforslaget legg opp til oppfØring av to bustadblokker pÅ 5 etasjar, kvartalsleikeplass, turveg langs sjØfronten og ny avkØyrsle til Naustvegen. Planforslaget har vore ute til 2. gongs hØyring og offentleg ettersyn. MØre og Romsdal fylkeskommune har trekt motsegn og planforslaget er no klar for slutthandsaming.

KommunedirektØren si tilrÅding:

Volda kommunestyre godkjenner i medhald av plan- og bygningslova § 12-12 detaljreguleringsplan for RotsetfjØra gbr. 30/157, 30/286 m.fl. (planid 2018001) med plankart, planomtale og fØresegner sist revidert 27.08.2020.

Volda kommunestyre opphever samtidig den del av gjeldande reguleringsplan for RotsetfjØra l1 og SP1-6 med planid 200009 som no inngår i ny reguleringsplan med planid 2018001.

Vedlegg:

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

Uttale om detaljregulering for Rotsetfjøra gnr 30 bnr 157, gnr 30 bnr 286 m.fl. - Nytt offentlig ettersyn

Trekking av motsegner frå Møre og Romsdal Fylkeskommune - fråsegn til offentlig ettersyn - detaljregulering - reguleringsplan Rotsetfjøra gnr 30 bnr 157, 286 m.fl

Rotsetfjøra, Fortidsminneforeningen, 05.11.20.pdf

Høyringsuttale frå Fylkesmannen til detaljreguleringsplan for Rotsetfjøra - gnr 30 bnr 157, gnr 30 bnr 286 m.fl.

Høyringsinnspel frå SV til detaljregulering for Rotsetfjøra - gnr 30 bnr 157, bnr 286 med fleire - PlanID 2018001

Høyringsuttale frå Wendi Stråbø i samband med detaljregulering for Rotsetfjøra - planid 2018001

Merknad til plan for Rotsetfjøra.

Høyringsuttale frå Volda Venstre til detaljregulering Rotsetfjøra - gnr 30 bnr 157 bnr 286 med fleire- PlanID 2018001

Høyringsuttale frå Jørgen Lyngvær og 352 andre mot utbygging av Rotsetfjøra gnr 30 bnr 157, bnr 286 med fleire - planid 2018001

Høyringsssvar - detaljregulering for Rotsetfjøra

Merknad frå Ingrid Vatne - detaljreguleringsplan for Rotsetfjøra, gnr 30 bnr 157 og bnr 286 med fleire

Høyringsssvar frå Marta og Karstein Nes - Detaljregulering for Rotsetfjøra - gnr 30 bnr157, bnr 286 m. fl.

Uttale til offentlig ettersyn frå Statens Vegvesen - Detaljregulering for Rotsetfjøra - gnr. 30 bnr. 157, 286 m.fl. - E39

Merknad frå Ove Rune Driveklepp til PlanID 2018001 - Detaljregulering for Rotsetfjøra gnr 30 bnr 157, gnr 30 bnr 286 m.fl.

NVE si generelle tilbakemelding - Offentleg ettersyn - Detaljreguleringsplan for Rotsetfjøra gnr 30 bnr 157, 286 mfl. - Boligformål mm. - Volda kommune

Høyringsuttale Bjørkedal kystlag - detaljregulering Rotsetfjøra - Planid 2018001 - gnr 30 bnr 157, gnr 30 bnr 286 m.fl.

Høyringsuttale Bjørkedal kystlag

Høyringsuttale Volda Sogelag - detaljregulering for Rotsetfjøra - Planid 2018001 - gnr 30 bnr 157, gnr 30 bnr 286 m.fl.

Høyringsuttale Volda Sogelag

Uttale frå Kystverket - Rotsetfjøra - gnr 30 bnr 157, bnr 286 m.fl

Innspel frå Mørenett til detaljregulering for Rotsetfjøra - gnr 30 bnr 157

V13 Solstudie Leilegheitsbygg Volda -Alternativ 4 – 27.08.2020

Revidert planforslag - Alternativ 4 - Detaljregulering Rotsetfjøra gbr 30/157 og 30/286 m.fl. 0 Planomtale Rotsetfjøra Alternativ 4 -27-08-2020

V1 Reguleringsplan Rotsetfjøra Alternativ 4 - 27-08-2020

V2 Føresegn Rotsetfjøra Alternativ 4 - 27-08-2020

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

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

Plansak for nytt offentlig ettersyn - Detaljregulering for Rotsetfjøra - gnr. 30 bnr 157, gnr 30 bnr 286 m.fl.

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

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

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

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

Fråsegn frå Møre og Romsdal fylkeskommune ved avgrensa ettersyn - detaljregulering -

Vedlegg:

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 offentleg 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 offentleg ettersyn
V14 Lengdeprofilar, SKV2,6,7
V5-1 FS Varsling Detaljregulering Rotsetfjæra
V5-2 Kunngjering Detaljreg Rotsetfjæra
V6 Løyve om oppstart. Vedtak PS-sak 7717
V8 ros-analyse Rotsetfjæra
V8 Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarheit
V9 10207075-RIGm-RAP-001
V10-1 10205976-RIG-RAP-002_vurdering
V10-2 10205976-RIG-RAP-001 Datarapport
V12 Innledende brannstrategi - Leilighetsbygg Volda
Arkeologisk rapport - Rotsetfjæra
Ettersending av arkeologisk fagrapport i høve reguleringsplanen for Rotsetfjæra i Volda kommune
V11 Fråsegn etter arkeologisk registrering - Volda kommune - detaljregulering - reguleringsplan - Rotsetfjæra

Saksopplysningar:

Kommunen mottok i brev datert 21.01.2016 søknad om omregulering av gbr. 30/157, med vedlagt mulegheitsstudie som viste 3 leilegheitsbygg på 5 etasjar inkludert underetasje.

Etter avklaringar vedkomande m.a. Scana Volda sine planar for området og presentasjon av skisser i Formannskapet mottok kommunen formell anmodning om oppstart av arbeid med detaljregulering for Rotsetfjæra den 14.02.2017.

Formannskapet gjorde 16.05 2017 vedtak om at planarbeidet kunne startast opp på ei rekke vilkår. Oppstart av detaljregulering vart varsla og kunngjort i samsvar med plan- og bygningslova den 23.06.2017.

Kommunen mottok 1. planforslag 06.03.2019 og formannskapet fatta vedtak på vilkår om nokre endringar å legge planen ut til høyring og offentleg ettersyn den 17.06.2019. Før forslaget vart sendt på høyring mottok kommunen eit endra planforslag frå plankonsulenten der byggehøgda på dei tre blokkene vart redusert. Dette vart seinare lagt ut på høyring og offentleg ettersyn etter vedtak i Formannskapet den 10.12.2019. Som følgje av merknader og motsegn frå Møre og Romsdal fylkeskommune vart det utarbeidd eit endra planforslag som Formannskapet sendte på ny høyring og offentleg ettersyn etter vedtak den 15.09.2020.

Tidlegare saksgang og planframlegg finn ein her:

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

Det er motteke 18 merknader og uttaler til 2. høyringsforslag. Merknader frå naboar og andre engasjerte syner sterk interesse motsetnad. Det er først og fremst merknader til manglande avklaring i overordna plan, tillate byggehøgda, konsekvensar for Garvarbuda, Ristegarden og bygningsmiljøet og tilgang til strandsona. Dette er moment som i stor grad har vore vurdert tidlegare i planprosessen. Alle merknader er oppsummert og kommentert i eige vedlegg til saka.

Møre og Romsdal fylkeskommune som hadde motsegn mot planforslaget har trekt motsegna. Mørenett minner om eksisterande anlegg og behov for ny trafo eller oppgradering av eksisterande nettstasjon. Statens vegvesen, Fylkesmannen, Kystverket og NVE har ingen spesielle merknader. Volda Sogelag, Bjørkedal Kytslag, Fortidsminneforeningen er negativ til planframlegget. Musea på Sunnmøre er positive til at området får eit ansiktsløft og ei opprydding, men meiner bygningane vert for dominerande og ber om at ein går ned med ei etasje. Volda Venstre og Volda SV kjem med negative uttalar til planforslaget.

Vurdering:

I vurderinga er det lagt vekt på dei momenta som er tatt opp i merknadar til 2. høyringsforslag.

Manqlande avklaring i overordna plan.

Fleire merknader peiker på at det ikkje skulle vore starta opp planarbeid for området før arealbruken var avklart i overordna plan. I følgje plan- og bygningslova skal privat detaljregulering følgje opp hovudtrekk og rammer i overordna plan. Gjeldande overordna plan er Kommunedelplan for Volda sentrum frå 2009, der utbyggingsområdet var sett av til industri. Før oppstart av planarbeidet vart spørsmålet om oppstart og endring av arealformål frå industri til bustad/næring handsama i Formannskapet. Formannskapet gjorde vedtak om at planarbeidet der hensikta var å endra arealbruken frå industri til bustad/næring kunne startast opp. Seinare har Formannskapet gjort vedtak om utlegging av både eit 1. og 2. planforslag. I samband med utarbeiding av ny overordna plan, kommunedelplan for tidlegare Volda kommune, har Formannskapet gjort vedtak om å legge ut planforslag til høyring der utbyggingsarealet er endra frå industri til bustad. Formannskapet har seinast 10.11.2020 gjort vedtak om å ikkje imøtekome merknader til planforslaget om å endre det same arealet til friområde. Eg vurderer det dermed slik at arealbruken er tilstrekkeleg avklara gjennom Formannskapet sine tidlegare vedtak om oppstart av arbeidet med detaljreguleringa og vedtak i samband med utarbeiding av kommunedelplanen for tidlegare Volda kommune.

Det kjem også fram i merknader at byggehøgde burde vore avklara i overordna plan. Den overordna planen som no er under arbeid går ikkje i detalj når det gjeld byggehøgde i Volda sentrum. Byggehøgde vil typisk vere tema i ein reguleringsplan for eit større areal, ein områderegulering. Det er ikkje prioritert å starte opp arbeid med områderegulering for arealet frå Rotsetfjæra til Andaneset i gjeldande planstrategi. Krav om t.d. å avvente eit planarbeid til ein ny overordna plan er på plass må ein ta stilling til når ein handsamar spørsmål om oppstart av eit planarbeid. Noko som er gjort i denne saka. Som planmynde må kommunen dessutan vere føreseielege i sine krav til oppstart av ein privat detaljregulering. Det vil vere urimeleg å krevje at eit oppstarta planarbeid som kommunen i fleire runder har akseptert å sende på høyring no må avvente ein ny områderegulering som enno ikkje er prioritert i kommunen sin planstrategi.

Alternativ bruk av området:

Det er kommunal planmynde som avgjer arealbruken i kommunen. Det har vore gjort fleire vedtak dei siste åra som gjeld arealbruken i området. Formannskapet har gitt løyve til oppstart av arbeid med privat detaljregulering med formål å legge til rette for bustadblokker. Formannskapet har også lagt fram forslag til ny arealdel(no: kommunedelplan for tidlegare Volda kommune) der det aktuelle arealet er endra frå industri- til bustadformål. Formannskapet har gjennom handsaming av merknader til planforslaget for ny kommunedelplan avvist å imøtekome merknader som ønskjer å endre arealbruken til anna formål enn bustad.

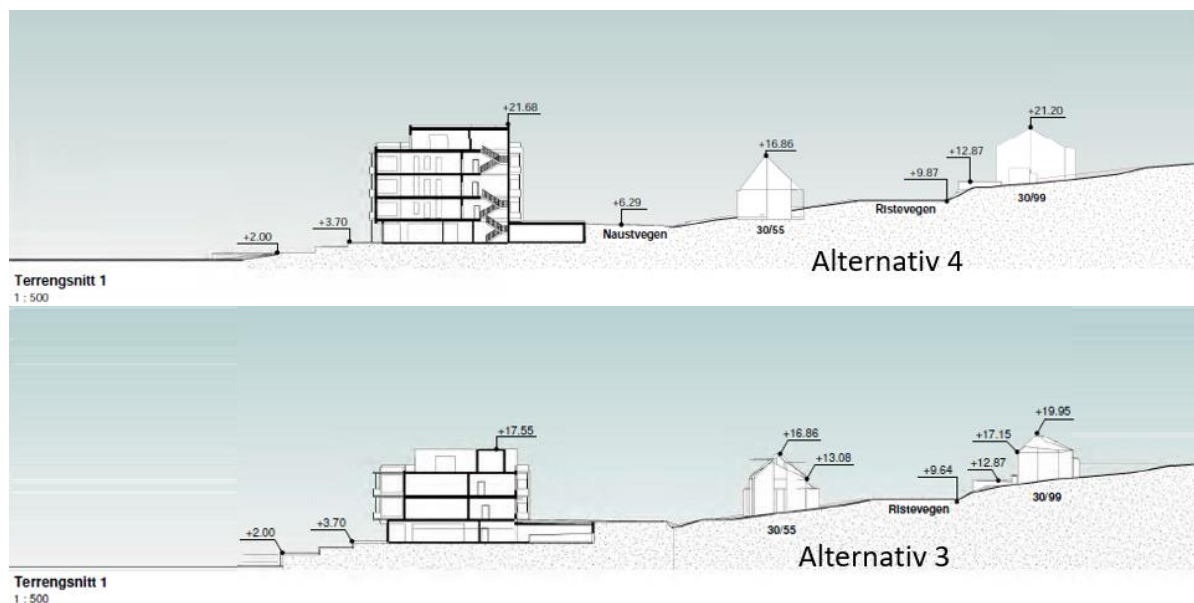
I forslag til ny arealdel som Formannskapet har lagt ut til høyring vart det også gitt føresegner om kva funksjonar som skal kunne etablerast i dei ulike delane av Volda sentrum. På bakgrunn av målsettinga om å skape eit urbant sentrum er det ikkje opna for etablering av verksemder som restaurant, café, uteservering utanfor indre sentrumssone. Opparbeiding av området til eit offentleg fritids-/rekreasjonsområde vil vere avhengig av kommunale ressursar både til utarbeiding av reguleringsplan, tileigning av areal og opparbeiding.

Kommunen må endre arealbruken i kommunedelplanen som er under handsaming, prioritere reguleringsplanprosjektet i den kommunale planstrategien og prioritere prosjektet i økonomiplan og budsjett. Ut frå den økonomiske situasjonen kommunen er i er det lite realistisk at ein skal kunne gjennomføre eit slikt prosjekt. Gjennom samarbeid med utbyggar og utbyggingsavtalar for opparbeiding av offentlege areal vil ein likevel kunne utvikle området til eit attraktivt offentleg fritids- og rekreasjonsområde.

Byggehøgdd, sol og utsikt.

I fleire merknader vert det protestert på tillate byggehøgdd i utbyggingsområdet BKB1. I planforslaget er det på to avgrensa areal i BKB1, opna for oppføring av blokk med inntrekk øvste etasje der høgste tillate gesims er fastsett til maksimum opp til kote + 22 m. På resten av området er maksimal gesimshøgdd sett til kote + 8 m. Dette er ikkje høgda på bygget, men ei grense for kor høgt bygget si høgste gesimshøgdd kan vere plassert ut frå kote 0. Bygget skal plasserast på minimum kote 3,6 m på grunn av krav om å ta omsyn til framtidig havnivåstigning og stormflod/bølgjepåverknad. Blokkene inkludert den inntrekte øvste etasjen vil dermed kunne ha ei maksimal gesimshøgdd på 18,4 m og det vil rage om lag 16 m over nivået på Naustvegen. Dette er høge bygg og det er tatt grep for å avdempe den dominerande verknaden. Det er sett krav om at øvste etasje skal vere inntrekk, det er fjerna ei blokk for å sikre rom mellom blokkene og avstand mellom blokkene og Garvarbuda. I tillegg vil det vere muleg å arkitektoniske grep i detaljprosjektering av bygningane.

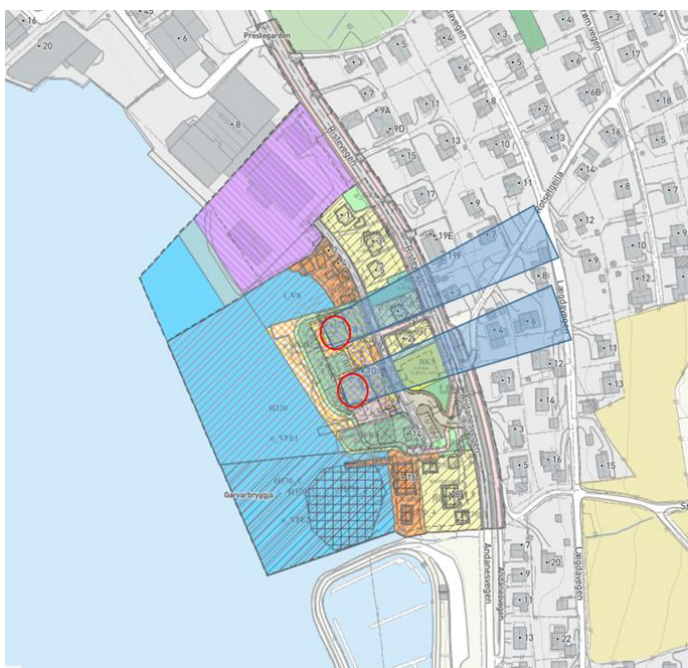
Avstanden til dei næraste naboane bak er på om lag 32 meter og det er klart at blokkene får ei dominerande verknad for naboane med 5 etasjar inkludert underetasje. Gjennom planprosessen har det vore lagt fram fleire alternative forslag også eit forslag med blokker på 4 etasjer inkludert underetasje. Under er vist terrengsnitt som viser situasjonen for eigedomen gbr. 30/55 ved alternativ 4 med 5 etasjar(2. høyring) og og alternativ 3 med 4 etasjar (1. høyring).



Terrengsnittene viser at blokk på 4 etasjer er mindre dominerande enn blokk på 5 etasjer. Blokk på 4 etasjer endrar derimot ikkje utsikta for eigedomen. Dersom gbr.30/50 Skal behalde den utsikta dei har i dag kan ein berre føre opp bygg på maksimalt 1-2 etasjer opp til kote + 8 m. Dersom ein skal tillate noko meir enn 1-2 etasje i utbyggingsområdet vil det berre vere gjennom plassering av bygningane og ev. omfang av bygg ein kan sikre utsikt for dei næraste naboane i Naustvegen. I alternativet som var ute til 2.gongs høyring var det fjerna ei blokk og ein fekk større avstand mellom blokkene, som sikrar naboane utsikt både mellom blokkene og mot sør. Under er det fokusert på situasjonen for gbr. 30/55, men illustrasjonen viser også at 30/5 har tilfredstillande utsiktsforhold.



I merknaden knytt til underskriftlista vert det hevda at utbygginga hindrar sjøutsikt for hundrevis av naboar. Dette er eit misvisande utsagn. Lægdavegen ligg om lag på kote + 22 m. Det vil seie at alle bygg på oppsida av Lægdavegen ikkje mister utsikt. Dei fleste bustadhusa på nedsida av Lægdavegen vil heller ikkje miste utsikt. Ristevegen ligg om lag på kote + 10 m og i ein sektor rett bak utbyggingsområdet vil bustader langs Ristevegen få redusert utsikt til sjøen, men ingen vil få totalt hindra sjøutsikt.



Dei to bustadane nærast utbyggingsområdet er sjølvsagt mest råka og vil få eit vesentleg utsiktstap i forhold til dagens situasjon. Det er gjennom grep i planforslaget likevel sikra utsikt mellom og til kvar side for blokkene.

Byggeforskriftene (TEK17) set krav til at alle bueiningar og felles utearealer bør ha sol minst fem timar kvar dag ved vår- og høstjamndøgn. Ut frå vedlagte solstudie kjem det fram at solsituasjonen ikkje vert særleg endra for gbr 30/55 om det er blokker med 5 eller 4 etasjer. I begge alternativa har eigedomen sol kl. 15 vårjamndøgn medan det er skugge frå blokkene kl. 18. Eigedomer ovanfor Ristevegen/Andanesvegen får ikkje redusert sol som følgje av blokker på 5 etasjer som vist i alternativ 4.



Alternativ 3
Solstudie 21.03 kl.1800
1 : 1200



Alternativ 4
Solstudie 21.03 kl.1800
1 : 1200

Soltilhøva 21.06 kl. 18 viser at naboane ikkje får redusert soltilhøve av utbygging med blokker i 4 eller 5 etasjar.



Alternativ 3
Solstudie 21.06 kl.1800
1 : 1200



Alternativ 4
Solstudie 21.06 kl.1800
1 : 1200

Tilgang til sjøen:

Mellom Landingsvoren og naustområdet er det ingen naturleg strandsone pr. i dag. Det er eit oppfylt areal med kaifront på delar av arealet.



I planforslaget er det sett av areal til gangsti langs sjøfronten som vil ligge om lag på dagens oppfylte nivå og likt med eksisterande kai i området. Det er sett krav om at denne offentlege turvegen langs strandpromenaden skal vere ferdig opparbeidd før nye bustader i området kan takast i bruk. Dette er ein offentleg turveg som alle kan nytte seg av. Sjøfronten framfor blokkene er i planforslaget sett av til offentleg areal der ein t.d. kan etablere eit båtopptrekk som alle kan nytte seg av. Det er lagt til rette for køyreveg heilt fram til båtopptrekket. Det er plassert ein offentleg kvartalsleikeplass ved sjøkanten mellom blokkene og Garvarbuda. Dette er ein offentleg leikeplass som alle kan bruke. Det er lagt opp til ny offentleg avkøyrsløp til området med offentlege parkeringsplassar som kan nyttast for alle besøkande til Garvarbuda, kvartalsleikeplassen, turvegen m.v. Alle desse tiltaka gjer at området inkludert strandsona vil vere vesentleg meir tilgjengeleg enn i dagens situasjon.

Konsekvensar for Garvarbuda og Ristegarden:

Planforslaget legg til rette for etablering av ny tilkomst og parkering til Garvarbuda. Det er også lagt til rette for betre gangtilkomst via fortau langs Ristevegen og ny gangveg frå Ristevegen til Garvarbuda. Dette er tiltak som legg til rette for meir aktivitet i og kring Garvarbuda. Det er vanskeleg å sjå at planforslaget er til hinder for vidareutvikling av Garvarbuda som museum med tilhøyrande aktivitetar.

Det vert i merknader hevda at spesialområde for bevaring av bygningsmiljø med Garvarbuda og Ristegarden vert utbygging fullstendig dominert med den utbygginga som er lagt opp til i planforslaget. Avstanden mellom Garvarbuda med 8 meter høgd og næraste bustadblokk er i planforslaget 46 meter. Avstanden mellom utbygging i Rotsetfjæra og Garvarbuda har vore tema i fleire tidlegare planarbeid. Ved handsaming av gjeldande reguleringsplan vart det fastsett byggegrens mot Garvarbuda på ein slik måte at ein skulle sikre at den skulle vere synleg frå målpunktet Volda ferjekai. I planforslaget som har vore på høyring overskrid byggelinja denne byggegrensa berre i mindre grad mot Garvarbuda. Kulturminnemynde i fylkeskommunen har vore opptatt av å sikre både avstand til og området kring Garvarbuda og har akseptert plassering av blokkene slik det kjem fram i forslaget som var ute til 2. gongs høyring.

Omsyn til økonomi i prosjektet.

I fleire av merknadane vert det tatt opp at utbyggaren sine krav til inntjening ikkje må vere avgjerande for planutforminga. Dette er eit prinsipp ein sjølvstøtt er samd i, men ein kan likevel ikkje sjå vekk i frå at det også er viktig å sikre at ein plan kan gjennomførast. Det er eit viktig prinsipp i planlegginga at ein ikkje skal utarbeide planar som ikkje er gjennomførlege. I følgje pbl. § 3.1 skal all planlegging bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetningar for gjennomføring. Dess fleire krav til opparbeiding av t.d. felles og offentlege areal og dess meir enn reduserer mulegheit for inntening jo mindre sannsyn for at eit utbyggingsprosjektet er gjennomførbart.

Likestillingsmessige sider ved saka: Det er lagt opp til universell utforming og tilgjengelege bueiningar i samsvar med byggtknisk forskrift.

Konsekvensar for folkehelsa: Fleire får tilgang til sjønære areal og området kan bli eit attraktivt opplevingsområde. Fleire kan vere busett i eit sentrumsnært område med gangavstand til alle viktige kvardagsfunksjonar. Naboar kan oppleve utbygginga som uheldig for bumiljøet i området.

Miljøkonsekvensar: Er vurdert i planomtalen.

Økonomiske konsekvensar: Det er betydelege offentlege anlegg i planforslaget: offentlege vegar, gang-/sykkelveg, strandpromenade, sjøfront, grøntanlegg og teknisk infrastruktur. Det er ikkje avklart omfang av kommunalt bidrag til opparbeiding, men her vil uansett vere kostnader knytt til drift av anlegget. Det er krav om utbyggingsavtale for offentlege anlegg i planområdet.

Beredskapsmessige konsekvensar: Det er gjennomført ROS-analyse og det er avdekt uakseptabel risiko og utfordringar når det gjeld fleire fareområde. Det er gjennomført utgreiningar og kartleggingar. Det er gjort nødvendige grep i planforslaget og tatt inn krav til tiltak i reguleringsføresegnene.

Konsekvensar for barn og unge: Det er sett av tilstrekkeleg og gode areal for barn og unge gjennom avsett nærleikeplassar og kvartalsleikeplass. Barnerepresentanten har vore involvert i kommunen sin gjennomgang og vurdering av planforslaget og Fylkesmannen har akseptert løysinga.

Oppsummering og konklusjon:

Eit viktig prinsipp er at ein planprosess må vere føreseieleg. Formannskapet har gjort fleire vedtak der ein aksepterer at arealbruken kan endrast frå industri til bustadformål med konsentrert utbygging.

I all planlegging er det ei avveging av ulike interesser og omsyn som ein skal ivareta og dette kan vere ein svært krevjande oppgåve for planmynde. Det er gjerne slik at en må avvege dei ulike omsyna opp mot kvarandre. Det kan vere vanskeleg å ta stilling til kva som er akseptabel byggehøgde i eit utbygd område. Ein har nokre objektive kriterier som er til hjelp for vurderinga. For å sikre eit godt nok beslutningsgrunnlag vert det ofte sett krav om ulike illustrasjonar. Dette er også gjort i dette planarbeidet. Det er lagt ved terrengsnitt som viser forholdet mellom den utbygginga planen legg til rette for og eksisterande busetnad. Det er lagt ved både terrengsnitt, 3D illustrasjonar og sol/skuggeanalyse.

Det er ei ny form for utbygging som er planlagt i Rotsetfjæra og dette skapar engasjement og mange er svært skeptisk til ei slik utbygging. Ikkje minst fordi det er planlagt blokker i eit område med eldre bygningsmiljø og verna bygningar. Området har sidan 2001 og er framleis regulert til industri. I medhald av gjeldande reguleringsplan kan ein føre opp eit industribygg med gesimshøgde opp til 12 meter. Med dagens krav til å ta omsyn til havnivåstigning og stormflod vil eit slik bygg truleg måtte plasserast på same kotehøgde som i planforslaget (kote + 3,6). Det er altså alt i dag muleg å føre opp eit massivt industribygg i området i medhald av gjeldande reguleringsplan. Det er dette som er den nosituasjonen som vi må ta omsyn til når vi skal sette fordelar og ulemper opp mot kvarandre. Kva fordelar og ulemper vil planforslaget medføre for området, naboar, kulturminna og tilgjenge til strandsona for ålmenta.

Forutan dei freda bygningane er det bygningsmiljøet i enden av Naustvegen som har størst kulturhistorisk verdi. I gjeldande reguleringsplan er dette føresett riven, fylt igjen og nytta til industriføremål. I forslag til endra reguleringsplan vert dette området sikra mot nedbygging og bygningsmiljøet vil bli bevart.

Ristegarden, Garvarbuda og Landingsvoren er kulturminne av nasjonal verdi og er sikra gjennom føresegner i tillegg til at planforslaget sikrar at dei utfylte massene langs Landingsvoren vert fjerna. Regional kulturminnemynde konkluderer med at planforslaget ivaretek dei regionalt og nasjonalt viktige kulturminna på ein god nok måte og har trekt motsegna. Planforslaget sikrar i samsvar med eksisterande plan betre tilkomst for både køyrety og mjuke trafikantar og legg til rette for etablering av parkeringsplassar for besøkande til Garvarbuda.

Planforslaget legg til rette for opparbeiding av allmenn tilgjengeleg sjøfront og turveg, open for alle, frå Garvarbuda til Naustvegen via sjøfronten framfor bustadblokkene. I planforslaget er både sjøfronten og turvegen offentlege anlegg. Det er sett krav om at dei skal opparbeidast samtidig og som del av utbyggingsprosjektet med høg kvalitet som vist i godkjent utomhusplan i samband med byggesaken. Det er vidare sett krav om utbyggingsavtale mellom kommunen og utbyggar for opparbeiding av alle offentlege anlegg. Det er også lagt til rette for etablering av eit mindre båtopptrekk. Dette er ei klar forbetring

når det gjeld allmenn tilgang til sjøfronten i motsetning til dagens situasjon, der ein i medhald av gjeldande plan må kunne forvente næringsverksemd på arealet som medfører at området ikkje vert tilgjeng for ålmenta.

Utbygging av BKB1 med bustadblokker på 5 etasjar har negative konsekvensar for dei næraste naboane. Dei mister den sjøutsikta dei har i dag, får mindre sol sein ettermiddag ved vår-/haustjamndøgn og det vert meir aktivitet og trafikk som konsekvens av fleire busette i området. Gjennom gjeldande reguleringsplan har det sidan 2001 vore lagt til rette for etablering av industri-/næringsverksemd vest for Naustvegen. Det kan førast opp industribygg på 10-12 meter som ved plassering på kote + 3,6 m vil strekke seg opp til som kote +15,6 m. Ut frå dei terrengsnitt som er lagt ved planforslaget ser ein at denne høgda vil sperre for all utsikt for dei bakanforliggande bustadane. Det er ikkje noko krav i gjeldande reguleringsplan om oppdeling av industribygget for å sikre utsyn/sjøgløtt for naboane bak. Situasjonen for naboane aust for Naustvegen vil ikkje bli vesentleg betre med utbygging i samsvar med gjeldande reguleringsplan når det kjem til utsikt og sol. Ved endring av byggegrense sikrar planforslaget at det vert større avstand mellom blokkene og dei næraste naboane aust for Naustvegen enn det som vil kunne vere resultatet av utbygging i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Gjennom grep i planforslaget sikrar ein større avstand mellom busetnaden bak og bustadblokkene. Dette gjer at ein kan akseptere høgare bygg. Solstudier viser tilfredstillande soltilhøve ved utbygging med blokk på både 4 og 5 etasjar. Naboane aust for Naustvegen mister all utsikt ved utbygging i samsvar med gjeldande reguleringsplan. I det nye planforslaget er det ved bruk av føresegningsområde sikra at blokkene vert plassert med ein slik avstand at ein sikrar fjordutsikt for naboane bak. Sjølv om det vert redusert utsikt i forhold til slik dei har det i dag vil planforslaget sikre ei betre utsikt enn det som er konsekvensen av utbygging i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

Planmynde ved Formannskapet har gitt løyve til å starte opp arbeid med ein reguleringsplan med hensikt å føre opp bustadblokker. Gjennom arbeidet med ny overordna plan (kommunedelplan for tidlegare Volda kommune) har ein foreslått at arealet skal kunne nyttast til bustadformål. Det er dermed rimeleg avklara at arealbruken kan endrast frå industri til bustadformål.

Dei næraste naboane langs Naustvegen vert i størst grad råka av planforslaget. Som utgreiinga over og vedlagte illustrasjonar og solstudie viser, sikrar 2. høyringsforslag både tilfredstillande solforhold og betre utsikt enn kva utbygging i samsvar med gjeldande reguleringsplan vil kunne gi. Sjølv om blokker på 5 etasjar er meir dominerande enn 4 etasjar, så vil det likevel ikkje gi betre utsikt for naboane bak. Med 4 etasjar får ein noko betre solforhold ved vår-/haustjamndøgn enn med 5 etasjar. Eg vurderer at denne betringa ikkje er så avgjerande at det forsvarar å redusere utbyggingsprosjektet med 8 sentrumsnære leilegheiter. I overordna målsettingar og strategiar er det lagt opp til auka grad av busetting i og nær indre sentrumssone gjennom fortetting og transformasjon. Gjennom planforslaget vil ein kunne få 34 nye bueningar i gangavastand frå alle viktige sentrumsfunksjonar, ny tilkomst og parkeringsareal for Garvarbuda, opprydding av sjønært næringsareal og fjerning av masser inntil Landingsvoren, etablering av ny offentleg kvartalsleikeplass, turveg langs sjøfronten, bevaring av bygningsmiljø lengst nord i Naustvegen og mulegheit for offentleg tilgjengeleg opptrekk for småbåtar. I samråd med regional kulturminnemynde har ein kome fram til eit plangrep som sikrar dei nasjonalt og regionalt viktige kulturminneområda på ein god nok måte og motsegn til 1. høyringsforslag er difor trekt. Ein har heller ikkje motteke andre merknader frå overordna mynde som gjer at ein ikkje bør godkjenne planforslaget.

Eg kan på bakgrunn av vurderingane over tilrå at Formannskapet rår Kommunestyret til å godkjenne planforslaget slik det låg føre til 2. høyring og offentleg ettersyn.

Rune Sjurgard
kommunedirektør