



Detaljreguleringsplan for Rotsetfjæra gbnr. 30/157 og 30/286 m.fl.

Føresegner datert: 21.09.2019

Revidert etter off. ettersyn: 27.08.2020

Alternativ 4

PlanID	Eigengodkjenningdato	Eigengodkjend av
2018001	xx.xx.2020	Volda kommunestyre

Siktemålet med planen

Bakgrunnen for planforslaget er å legge til rette for eit område med bustadar i Volda. Det er planlagt oppføring av **om lag 30 leilegheiter og 1 stk. 4-mannsbustad**. Området rundt skal tilsetellast og gis eit parkmessig preg. Planen gir allmenta eit sentrumsområde med tilgang til sjø. Naust og kulturminne i område er planlagt ivaretatt gjennom planarbeidet.

1. Generelt

1.1 Gyldigheitsområde

Desse reguleringsføresegnene gjeld innanfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Utbygging på området skal skje i samsvar med plankart og føresegner. Føresegnene og plankart kjem i tillegg til krav i plan- og bygningslova.

1.2 Privatrettslege avtalar

Etter at reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

1.3 Reguleringsføreemål

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med § 12-5 og 12-6 i plan- og bygningslova (PBL av 2008) til følgjande føremål:

BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL. § 12-5 nr. 1)

BFS1-BFS4	Bustader, frittliggjande småhus	Sosi 1111
BKS	Bustad, Konsentrert småhus	Sosi 1112
Kultur	Kulturinstitusjon, Garvarbuda	Sosi 1163
BAV	Avløpsanlegg	Sosi 1542
BUN	Naustområde	Sosi 1589
BUT1-BUT3	Uteoppfallsareal	Sosi 1600
BLK1-BLK4	Leikeplass	Sosi 1610
BKB2	Kombinert byggje- og anleggsformål, strandpromenade	Sosi 1800
BKB1	Kombinert Bustader/Kontor	Sosi 1804

SAMFERDSLE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

SKV1-SKV7	Køyreveg	Sosi 2011
SGS1-SGS4	Gang- og sykkelveg	Sosi 2015
SGG	Gangveg/gangareal	Sosi 2016
SVT	Annan veggrunn	Sosi 2018
SPP	Parkeringsplassar	Sosi 2082

GRØNSTRUKTUR (PBL §12-5 nr. 3)

GT	Turveg	Sosi 3031
GF1-GF5	Friområde	Sosi 3040
GV	Vegetasjonsskjerm	Sosi 3060

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYTANDE STRANDSONE (PBL §12-5 nr. 6)

VFE1-2	Ferdsl	Sosi 6100
VS	Småbåthamn	Sosi 6230

OMSYNSSONER (PBL §12-6)

H140	Sikringszone for frisikt, merka med skravur
H730	Bandlegging etter lov om kulturminne
H570	Bevaring av kulturmiljø
H320	Flaumfare

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Generelt

Bygg skal plasserast innanfor byggje og anleggsformål, samt byggegrenser som er vist på plankartet.

2.2 Byggegrenser, utnyttingsgrad og byggehøgde

Tillate bebygd areal (%BYA) og byggehøgde skal reknast etter rettleiar «Grad av utnytting»(2014). Nødvendig parkering inngår i %-BYA. Bygningar si maksimale høgde skal målast som definert i Teknisk forskrift til Plan- og bygningslova, TEK17 eller tilsvarende. Kotehøgde er målt frå NG0= 0 meter.

2.3 Universell utforming

Universell utforming skal leggast til grunn i utforming av byggje- og uteområde

2.4 Bygningars form, plassering, materialbruk og farge:

Kommunen **og fylkeskommunen** skal ved behandling av byggesøknad sørge for at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det leggast vekt på å finne en så god løysning som muleg i forhold til terrengtilpasning, utsikt for naboar samt opparbeiding av gode uteoppfallsareal. Ved byggemelding skal det på sjåast at bygningar innanfor same område får en einsarta og harmonisk utforming med omsyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmande fargar er ikkje tillat, og kommunen kan i spesielle tilfelle stille krav til fargeval.

2.5 Terrengbehandling, utomhusplan

På grunn av fare for stormflo og bølgeoppskylning i området skal nye bygg etablerast på kote +3,6 m.

Ikkje bebygd del av tomta skal utformast titalande. Fyllingar og støttemurar skal dersom muleg unngåast, og det er ikkje tillat å ha skjemmande skjeringar og fyllingar. Skjeringane

som følgje av utgraving/planering av tomt skal plantast til med stedefegen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningsmurar mot nabotomt eller veg, skal disse i hovudsak utførast i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøgda blir senka eller heva slik at høgda på forstøtningsmurar bli redusert.

Saman med søknad om byggeløyve er det krav om utarbeiding av utomhusplan for den ubebygde delen av tomta. Denne skal ved sidan av å vise bebygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterande og ev. ny vegetasjon.

2.6 Utfylling i sjø

Ved utfylling og/eller dumping av masser i sjø, skal det nyttast siltskjørt eller tilsvarande for å redusere spreining av partiklar.

2.7 Høgde på terreng, gjerde m.v. mot offentleg ved og grøntareal:

Terreng, gjerde, hekkar og liknande i formålsgrensa langs offentlege vegar skal ikkje være høgare enn 1,2 over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkøyrslar. Sjå elles føresegner som gjeld frisiktsone.

Ved bustadområde skal det settast opp gjerde, hekk, buskrekke, steinrekkje eller annan avgrensing mot friområde og felles grøntområde som synleggjer eigedomsgrensa, men ikkje på en slik måte at ferdselen i friområda innskrenkast. Avgrensinga må stå ferdig seinast i første vekstsesong etter innflytting.

2.8 Utbyggingsavtale

Det er krav om utbyggingsavtale for opparbeiding av alle offentlege anlegg og anlegg som skal driftast av kommunen.

2.9 Kommunaltekniske anlegg

Innanfor byggeområda kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpassast stadens bebyggelse med omsyn til form og farge. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen..

2.10 Drenering, tilgang til kommunalteknisk anlegg

Innanfor kvar tomt må utbygger sørge for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til sjø etter godkjenning av kommunen.

Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i forbindelse med nødvendig vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligger inntil byggeområda.

2.11 Støy

Der støybelastninga overstig dei lågaste grenseverdiane i Miljøverndepartementet sine retningslinjer, skal tiltak som til dømes skjerming, ytterveggsisolering, plassering av bygningane, planløyving og liknande for å tilfredsstille grenseverdiane, dokumenterast i byggesøknad. Innandørs støynivå skal ikkje overstige dei lågaste grenseverdiane i T1442 (2016) eller tilsvarande, og det skal til ei kvar til kunne visast til eit utandørs opphaldsområde der rundskrivet sitt lågaste grensenivå for bustadnære opphaldsområde vert tilfredsstilt.

2.12 Reklametiltak (skilt)

Utforming og oppsetting av reklameskilt skal vere i samsvar med dei til ein kvar til gjeldande kommunale forskrifter. Reklameskilt, transparentar, flaggstenger og andre reklameinnretningar må ikkje settast opp før løyve frå kommunen ligg føre. Det skal leggest spesiell vekt på ei god estetisk utforming.

2.13 Kulturminne

Dersom det viser seg at tiltak innanfor planen kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeida straks stansast og kulturminneforvaltninga varslast umiddelbart. Ansvar ligg hjå tiltakshavar og/eller ansvarshavande leiar på plassen. Kulturminneforvaltninga avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 veker – om arbeidet kan fortsette og vilkåra for det. Fristen kan under gitte forhold forlengast.

2.14 Parkering

Ved bustadar i områda BKB1 og **BKS** skal det settast av plass for parkering på eigen grunn. Firemannsbustad og bustadblokker skal ha dekning for 1,5 biloppstillingsplassar pr. bueining. Ved etablering av bustadar med felles parkeringsanlegg skal delar av parkeringsplassane ha ladepunkt for elbilar og det skal leggest til rette med naudsynt infrastruktur for fleire ladepunkt dersom det blir nødvendig. Ladepunkt skal være utforma etter gjeldande retningslinjer for elektriske anlegg.

Kontorlokale i området BKB1 skal ha oppstillingsplass på eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter for minimum 1 bil pr. 50 m² golvflate i bygning.

Det skal etablerast 2 sykkelparkeringsplassar per bueining.

Oppstillingsplass for sykklar avsettast på eiga tomt.

2.15 Ustabil grunn

Kommunen skal ved handsaming av byggjesøknader sjå til at det ved nye bygg og anlegg vert gjort tilstrekkeleg undersøking av grunnen og om det må gjerast avbøtande tiltak. Vurderingar og undersøkingar skal gjerast av fagperson med geologisk/geoteknisk kompetanse. Rapport frå Multiconsult (Geoteknisk vurdering) datert:10.09.2018, skal leggest til grunn for utbygging innanfor planområdet.

3. Føresegner for arealformål

3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.2 Fellesføresegner for bygningar og anlegg (BFS1-BFS4, **BKS**, Kultur, BAV, BUN, BUT1-BUT4, BLK1-BLK4, BKB1, BKB2)

- a. Byggegrense skal målast som definert i forskrift (TEK) til plan- og bygningslova.
- b. Byggegrense langs offentlege vegar og langs sjøfront/kaifront er vist på plankartet. Der byggegrense ikkje er vist, gjeld reglane i plan- og bygningslova om avstand til annan bygning og nabogrense.
- c. Ved søknad om tiltak skal kommunen sjå til at bygningane får ei god form. Kommunen kan krevje at det vert utarbeidd teikningar som viser tilpassing av nytt bygg i forhold til omkringliggende bygningar. Utvendige fargar, inkludert takfarge og materialbruk, som klednings og taktekkingsmateriale skal godkjennast av kommunen. Kommunen kan krevje at det vert utarbeidd perspektivteikning av nye bygningar i forhold til omkringliggende bygningar. Det skal leggest vekt på å få til ei god estetisk utforming av heile området.
- d. Dei delane av tomte det ikkje vert bygd på, skal gjevast ei tiltalende utforming og planting. Ein bør i størst muleg grad ta vare på eksisterande vegetasjon.

- e. Alle bakkemurar mot offentlege vegar skal utformast som tørrmur av naturstein, med ei helling mellom 3:1 og 5:1.

3.1.3 Bustader, frittliggande småhus(BFS1)

- a. Ristetunet BFS1, inneheld freda bygningar.
- b. Område ligg innanfor sone for bandlegging etter lov om kulturminne H730_1.

3.1.4 Bustader, frittliggande småhus(BFS2-BFS4)

- a. Områda, BFS2-BFS4, skal nyttast til bustadføremål. Bygningane er regulert med noverande gesimshøgder, form og etasjetal.
- b. Innanfor området kan det oppførast garasje/uthus som i form harmonerer med omkringliggande bygningar.
- c. Områda ligg innanfor omsynssone bevaring av kulturmiljø H570_1-H570_3.

3.1.5 Bustader, konsentrert småhus(BKS)

- a. Områda BKS, skal nyttast til konsentrert bustadføremål.
- b. Innanfor BKS skal det innanfor byggegrenser kunne oppførast bygg med høgste gesims-/mønehøgde kote +16 meter. Bygg kan ha flatt tak.
- c. Tillate bebygd areal %-BYA= 50%.
- d. Innanfor området skal det settast 1,5 plass parkeringsplass pr. bueining der det er ein er overbygd eller i kjellaretasje. Det skal også være 2 sykkelparkering per bueining.
- e. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samtidig med bygningar/anlegg i samsvar med utbyggingsplanen. Dersom ikkje heile område vert bygd i første byggetrinn skal resten av tomtearealet opparbeidast førebels med vegetasjon etter utomhusplan godkjent av kommunen.

3.1.6 Museum (Kultur)

- a. Museumsområdet inneheld freda kulturminne, Garvarbuda og Landingsvoren.
- b. Bygg og området ligg innanfor båndleggingssone etter lov om kulturminne H730_1.

3.1.7 Uthus/Naust/badehus (BUN)

- a. BUN er område for eksisterande naust og mindre hus.
- b. Bygningane er regulert med noverande gesimshøgder, form og etasjetal til eksisterande bygg.
- c. ~~Det er ikkje tillat å rive eksisterande bygningar innanfor området~~
- d. Området ligg under omsynssone bevaring av kulturmiljø H570_4.

3.1.8 Avløpsanlegg (o_BAV)

- a. Innanfor området o_BAV kan det førast opp nødvendig infrastruktur, bygningar og anlegg for offentleg avløpsanlegg.
- b. Det er tillat med anlegg for renovasjon innanfor området
- c. Bygning skal ikkje ha større mønehøgde enn 3 meter frå planert terreng.

3.1.9 Uteopphaldsareal (BUT1 – BUT3)

- a. Område f_BUT1-3 skal nyttast til felles uteopphaldsareal for bustader i BKB1.
- b. Områda kan utstyrast med sittebenk og utstyr eigna for utopphald og aktivitet.
- c. Uteområde på framside av nye bygg skal trappast ned mot strandpromenade.

3.1.10 Leikeplass (f_BLK1 – f_BLK3, o_BLK4)

- a. Områda skal nyttast til leikeplass.
Område f_BLK1 er felles leikeplass for bustadar i BSF2, BSF3 og BSF4.
Område f_BLK2 er felles leikeplass for bustadar i BKS
Område f_BLK3 er felles leikeplass for bustader i BKB1
Området o_BLK4 er offentleg leikeplass.
- b. Leikeplassane f_BLK1, f_BLK2, f_BLK3 skal opparbeidast slik at dei er eigna for leik og opphald, minimum med reiestativ, sandkasse, benk og noko fast dekke. Prinsippa om universell utforming bør, så langt råd, leggest til grunn slik at leikeplassane heilt eller delvis kan nyttast av alle.
- c. Området o_BLK4 er avsett til kvartalsleikeplass. Denne skal fungere som offentleg leikeplass og det skal leggest til rette for variert aktivitet. Kvartalsleikeplassen skal i hovudsak tilpassast både små og store barn 0-12 år.
- d. Det skal utarbeidast situasjonsplan for opparbeiding av leikeplassane.
- e. Nødvendig opparbeiding/arrondering og tilkomst til areala skal gjennomførast samtidig med utbygging av feltet. Ved opparbeiding skal det leggest særleg vekt på god tilkomst frå offentleg veg.
- f. Leikeplassane skal opparbeidast i samsvar med forskrift om sikkerheit ved leikeplassutstyr frå Barne- og Familiedepartementet. Leik for barn i alderen 1-7 år skal prioriterast.

3.1.11 Kombinert, Bustad og kontor (BKB1)

- a. BKB1 skal det kunne førast opp kombinert bygg bustad/kontor med nedgraven garasjekjeller.
- b. Det er tillat med etablering av leilegheiter i framkant av parkeringskjeller.
- c. Bebyggelsen skal plasserast innanfor dei byggjegrensene som er vist på plankartet. Der byggelinje er vist skal påbygg/tilbygg plasserast innanfor desse.
- d. Innanfor BKB1 skal det innanfor bestemmelsesområde #1 og #2 kunne oppførast bygg med høgste gesimshøgde kote +22 meter. På areal utanom

bestemmelsesområde innanfor byggegrense er det tillat med bygg med høgste gesimshøgde på kote + 8 meter.

Innanfor bestemmelsesområde #1 og #2 kan bygg ha maksimal høgde kote +22.

- e. Øvste etasje skal være tilbaketrekt frå resten av bygningskroppen, men unntak av med trapperom og heissjakt.
- f. Tillate bebygd areal %-BYA= 85%
- g. Innanfor området skal det settast av 1 parkeringsplass pr. 50 m² kontorareal og minst 1,5 plass parkeringsplass pr. bueining. Det skal også være 2 sykkelparkering per bueining.
- h. Parkering for bustadar skal være i garasjekjeller, denne skal ligge delvis under bakkenivå på minimum kotenivå 3,6 meter. Parkeringskjellar skal etablerast innanfor byggegrenser vist på plankart. Gjesteparkering er planlagt på baksida av bygget.
- i. Utbygging innanfor området kan skje stegvis etter behov. Det skal utarbeidast utbyggingsplan(situasjonsplan) for aktuelt utbyggingsområde før løyve til utbygging kan gjevast. Utbyggingsplanen(situasjonsplanen) skal vise tomtedeling, plassering av bygningar, byggehøgde, takform av bygningar, internt vegsystem og parkeringsplassar.
- j. Det skal utarbeidast utomhusplan som skal vise eksisterande og nye koter, eksisterande og ny vegetasjon og materialbruk.
- k. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samtidig med bygningar/anlegg i samsvar med utbyggingsplanen. Dersom ikkje heile område vert bygd i første byggetrinn skal resten av tomtearealet opparbeidast førebels med vegetasjon etter utomhusplan godkjent av kommunen.
- l. Fasade mot sjøen bør vere tilnærma parallell med sjøline/kaifront/fylling.

3.1.12 Kombinert byggje og anleggsområde (o_BKB2)

- a. o_BKB2 er område for fylling i sjø og kai.
- b. Området skal ligge på eksisterande terrengnivå på om lag kote +2 m.
- c. Utfylling i sjø skal gjennomførast i samsvar med «Geoteknisk vurdering» frå Multiconsult datert 10.10.2018.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt SKV1-SKV7, SGS1-SGS4, SGG, SVT, SPP)

- a. Vegen skal opparbeidast og leggest om som vist i plankartet.
- b. Det er i regulert veggrunn ikkje tillate å føre opp andre innretningar/anlegg enn det som er naudsynt for drift og vedlikehald av veganlegga.

- c. Vegskjeringar og fyllingar skal plantast med stedefegen vegetasjon og gjevast ei estetisk god utforming.
- d. Vegar skal opparbeidast med fast dekke.

3.2.2 Offentleg køyreveg (o_SKV1-o_SKV3, o_SKV7)

- a. Vegane o_SKV1, o_SKV2, o_SKV3 og o_SKV7 er offentlege vegar
- b. Det er planlagt støttemur langs o_SKV2 mot området o_BLK2 og BKS.
- c. Vegane f_SKV5 og f_SKV6 skal ver opne for allmenn ferdsel.

3.2.3 Felles køyreveg (f_SKV5, f_SKV6)

- a. Vegane f_SKV5 og f_SKV6 er felles avkøyrslar for eigedomar som grensar til vegane og skal utformast som vist på plankartet.

3.2.4 Privat køyreveg (SKV4)

- a. SKV4 er privat avkøyrslar og skal utformast som vist på plankartet.

3.2.5 Anna vegareal (o_SVT)

- a. Langs vegane er det sett av eit areal til grøfter, skjering, fylling, terreng-murar, sikringsgjerde, autovern og øvrig teknisk anlegg knytt til vegen
- b. SVT er offentleg.

3.2.6 Gang- og sykkelveg (o_SGS1 - o_SGS4)

- a. Gang- og sykkelveg opparbeidast med fast dekke og breidder som vist i plankartet.
- b. Gang- og sykkelvegane er offentlege

3.2.7 Gangveg, gangareal (o_SGG)

- a. Gangveg skal opparbeidast med dei breidder som vist på plankartet.

3.2.8 Parkeringsplass (o_SPP)

- a. Området o_SPP er avsett til parkering for området. Denne skal være offentleg og skal fungere som gjesteparkering til Museumsområdet.
- b. På areal sett av til parkeringsplass er det ikkje tillate med andre anlegg eller innretningar en det som er nødvendig for vedlikehald av parkeringsplassen.

3.2 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Fellesføresegner for grønstruktur (felt o_GF1 - o_GF5, o_GT)

- a. Det kan tillatast å anleggje stiar og anlegg for VA og infrastruktur som el og tele innanfor friområde(GF)
- b. Områder med inngrep skal ordnast til, og det skal nyttast stadlege masser som topplag på grøfter.

- c. Innanfor område o_GF5 er det planlagt å plastre sjøkanten. Denne skal ikkje komme i kontakt med landingsvorren innanfor område Kultur. Område o_GF5 ligg under omsynssone H570_5.

3.3.2 Vegetasjonsskjerm (f_GV)

- a. ~~f_GV skal gjevast ei parkmessig utforming, samt skjerme Museumsområdet og BF1.~~

3.3.3 Friområde (o_GF1-o_GF4)

- a. Friområda skal parkmessig opparbeidast.
- b. På friområde o_GF2 er det moglegheit for å anleggje ein mindre parkeringsplass tilknytt områda Museum(Kultur) og BF1.

3.3.4 Turveg (o_GT)

- a. Innanfor området skal det vere turveg og nødvendige anlegg tilhøyrande turvegen.
- b. Gangsti ved sjøfront skal ligge på om lag dagens nivå og likt med eksisterande kai. På om lag kote +2.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.4.1 Ferdsl (o_VFE1-o_VFE2)

- a. Området skal avsettast til allmenn ferdsel i sjø.
- b. Det må ikkje plasserast ut anlegg, eller settast i verk tiltak som hindrar bruken.
- c. Område o_VFE2 ligg under omsynssone H570.

3.4.2 Småbåthamn (f_VS)

- a. Området VS skal nyttast til småbåthamn og skal sikre sjøtilkomst til naust innanfor område BUN.

4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H320)

4.1.1 Frisiktsone

- a. I område mellom frisiktlinje og køyreveg(frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgde av 0,5 m over nivået til tilstøytande vegar.
- b. Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna.
- c. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona

4.1.2 Flaumfare

- a. Innanfor området merka H320 er det ikkje høve til oppføring av bygg eller etablering av leikeplass i samsvar med plan, før naudsynte tiltak som følgjer av Geoteknisk vurdering er gjennomført. (jf. Multiconsult- Geoteknisk vurdering. Datert 10.09.2018)

4.2 Særlege omsyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570_1 – H570_5)

4.2.1 Bevaring av kulturmiljø

- a. Kulturmiljø og historisk bebyggelse skal sikrast og ivaretakast innanfor område vist med H570. Dei karakteristiske trekka ved bebyggelse, bebyggelsesstruktur og kulturlandskap definerer områder og gir det særpreg. Det skal derfor takast spesielle hensyn til dette ved søknad om tiltak.
- b. Innanfor området kan eksisterande bygningar og terreng med trappar og vegetasjon bli bevart så langt som mogleg, eller kopierte, under føresetnad av at målestokk, takform, fasadar, vindauginndeling, dør og vindaugutforming vert oppretthalde eller mest mogleg tilbakeført. Viser til Bygningstilstand og estetiske rettleiar i Volda kommune si vurdering av verneverdige karaktertrekk.

H570_1-H570_3 – Område BFS 2-4

- a. Innanfor området skal ein oppretthalde eller forsterke særpreget området har i forhold til bygningstilstand og kvalitetar på den ubebygde delen av tomta. Det er ikkje tillate å rive eksisterande bygningar innanfor området

H570_4 - Område BUN

- a. Planar om endra bruk av ein-skilde bygg, tilbygg, påbygg, ombygging eller utvendig reparasjonar og oppussing skal leggast fram for kulturavdelinga i Fylkeskommunen før kommunen handsamar planane.
- b. Innanfor området kan eksisterande bygningar settast i stand under føresetnad av at målestokk, takform, fasadar, vindauginndeling, dør og vindaugutforming vert oppretthalde eller mest mogleg tilbakeført. Viser til Bygningstilstand og estetiske rettleiar i Volda kommune.

H570_5 – Område VFE2, o_GF5, Kultur og BFS1

- a. Område H570_5 er område som dekkjer Sjøområdet, Garvarbuda og Ristegarden/-tunet. Omsynssone som skal sikre fritt utsyn mot vest. Landingsvoren, balastrøys og bygg i området er vist med i plankart med bandleggingssoner H730_1 til H730_6. Alle tiltak i område skal på høyring til regionale kulturminnemynde.
- b. Dei to store bøketreia i Ristetunet, murar, og vegen/stien mellom Garvarbuda og Ristetunet skal bevarast.

4.3 Bandlagde område eller bandlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d) (sone H730_1, H730_6)

4.3.1 Bandlegging etter lov om kulturminne

- a. Bygningar og landingsvoren er vedteken freda i medhald av Kulturminneloven, og tiltak skal handsamast i medhald av fredingsvedtaka. Ved tiltak skal Regional kulturminnemynde med delegert mynde frå Riksantikvaren handsame saka.

H730_1

- a. Innanfor H730_1, som inkluderer BF1 og område sett av til Museum (Kultur), er det ikkje høve til å gjere bygningsmessige endringar eller terrenginngrep utan at dette er lagt fram for Fylkeskonservatoren til godkjenning.
- b. Innanfor området kan eksisterande bygningar settast i stand under føresetnad av at målestokk, takform, fasadar, vindauginndeling, dør og vindaugutforming vert oppretthalde eller mest mogleg tilbakeført.

- ~~c. Ved utskifting av dører, vindauge, listverk, fasadekledning og takledning skal bygningane tilbakeførast til sin opprinnelege utsjånad. Fasadeendringar som bygningane har gjennomgått over tid kan gje grunnlag for unntak frå krav om tilbakeføring. Dette må i så fall dokumenterast. Gjenbruk av gamle bygningsdelar og detaljar vert tilrådd der dette er megeleg.~~
- ~~d. Vindauge og dører skal vere av tre viss ikkje anna materiale kan dokumenterast som opprinneleg. Sprossedelte vindauge skal ha gjennomgåande kittfals og enkelt glas i ytre ramme, vere sidehengsla med tidsriktige hengslar og vere utoverslåande.~~
- ~~e. Utvendig kledning og listverk skal vere høvla og ha same profil/breidde som eksisterande kledning viss ikkje anna kan dokumenterast som opprinneleg. Taktekkingsmateriale skal vere av tegl eller skifer, viss ikkje anna taktekking kan dokumenterast som opprinneleg. Avslutning mot gavl og gesimsløysing med takrenne skal vere lik den opprinnelege. Skorsteinar over tak skal utformast etter opprinnelege former. Kledning av skorstein med metall utover tradisjonelle overgangsbeslag er ikkje tillate.~~
- ~~f. Kommunen skal godkjenne farge på bygningane. På hovudfasade skal utvendig dør m/listverk i samsvar med tradisjonen gjevast annan stilriktig farge enn fasaden elles, dette for å markere inngangspartiet som eit hovudpoeng i fasaden.~~

H730_2

- ~~a. Innanfor H730_2 er det på sjøbotnen ikkje høve til tiltak som kan skade fornminnet. Det må søkast om dispensasjon frå kulturminnelova før tiltak ev. kan tillatast i dette området.~~

5. Føresegner til føresegnsområde

5.1 Føresegner til føresegnsområde (område #1, #2, #3)

Føresegner #1

Innanfor dette området er det tillat å føre opp bygg opp til 5 etasjar med maks kotehøgd +22 m.

Føresegner #2

Innanfor dette området er det tillat å føre opp bygg med 5 etasjar med maks kotehøgd +22 m.

Føresegner #3

~~Innanfor bestemmelseområde #3 kan det oppførast bygg med 4 etasjar og med maks kotehøgde +18 m.~~

6. Juridiske punktsymbol

6.1 Avkøyrsefpiler

Avkøyrsefpiler er meint som forslag til avkøyrslar og kan flyttast på ved nærmare prosjektering/byggesøknad.

7. Rekkjefølgjeføresegner

7.1 Før rammeløyve kan gis skal følgjande ligge føre:

- Situasjonsplan som viser bygg med høgder og byggelinjer, evt. rekkverk og forstønningsmurar, bil- og sykkelparkering, varelevering, avfallshandtering, tilkomst, fortau, eksisterande og framtidig terreng samt bruk av ubebygde areal.
- Perspektiv som viser nybygg i forhold til eksisterande bygg sett frå gatenivå.

7.2 Før igangsetjingsløyve kan gis skal følgjande ligge føre:

- Nødvendig kommunaltekniske planar.
- Dokumentasjon på at bygg får tilstrekkeleg vann til brannsløkking/ eventuelle sprinklaranlegg.
- Godkjent tiltaksplan for handtering av ulemper i bygge- anleggsfase
- Dokumentasjon om grunnforhold i høve til valt løysning.
- Miljøteknisk undersøking og eventuell tiltaksplan for handtering av forureina masse. Viser til Miljørapport utarbeida av Multiconsult- datert 09.10.2018

7.3 Før bygning blir teken i bruk skal følgjande ligge føre:

- Teknisk infrastruktur (vann, avløp, veg, fortau og parkering)
- Leikeplassar f_BKL1 - f_BLK3 og o_BLK4 skal være ferdigstilt før nye bustadar innanfor planområdet takast i bruk.
- Før nye bustadar takast i bruk skal turvegen o_GT ved strandpromenade være ferdig opparbeidd
- Uteareal skal være ferdig opparbeidd slik det er beskrive og godkjent i utomhusplanen. Dersom bygningar takast i bruk vinterstid, skal uteareala opparbeidast så snart som muleg følgjande vår.
- Eventuelle forureina masse skal handterast i samsvar med Miljøundersøkelse utarbeida av Multiconsult- 09.10.2018
- Dokumentasjon på at parkeringskravet er oppfylt

7.4 Rekkjefølgje

- a. Alle offentlege areal må opparbeidast samtidig og som del av utbyggingsprosjektet. Alle offentlege anlegg skal ha høg kvalitet.
- b. Område o_BKB2, o_GT, f_BLK2-3, o_BLK4 og BUT1-3 skal ferdigstillast samtidig med BKB1.
- c. Område f_BLK2 skal ferdigstillast samtidig med og BKS.
- d. ~~f_GV~~ og o_GF5 skal opparbeidast samtidig med området for leik o_BLK4 og skal ha ei parkmessig utforming.
- e. Samtidig med opparbeiding av o_BLK4 og o_GF5 skal dei utfylte massane ved Landingsvoren fjernast, på denne måten vil denne bli liggande fritt mot sjø. Fylkesmannen skal godkjenne planar for dette.
- f. Ved utbygging av bustader og blokker innanfor BKB1 og bustad i BKS skal avkøyrsløse til bustadar (o_SKV2), ny avkøyrsløse til Ristegarden (BFS1), ny gang- og sykkelveg (o_SGS) til museumsområde og oppjustering av o_SKV3 opparbeidast samtidig.

- g. Sikringstiltak må i nødvendig grad etablerast før bustadar og leikeplass i faresona merka H320 kan takast i bruk.
- h. Avløpsleidningar skal førast til pumpestasjon på oversida av Ristevegen, dette gjeld også avløp frå Rotsetgeila 1 og 2.

Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

- Miljøgeologisk undersøkelse og tiltaksplan. Utarbeidd av Multiconsult-Datert 09.10.2018
- Geoteknisk vurdering. Utarbeidd av Multiconsult- Datert 10.10.2018
- Datarapport- geotekniske grunnundersøkelser. Utarbeidd av Multiconsult- Datert 27.08.2018

X

Dato, Sted

X

Ordfører