

Tilleggsorientering

Sak 2017/74

K-sak PS 47/18 den 26.04.2018

Justeringar i plankart vedkomande byggelinjer.

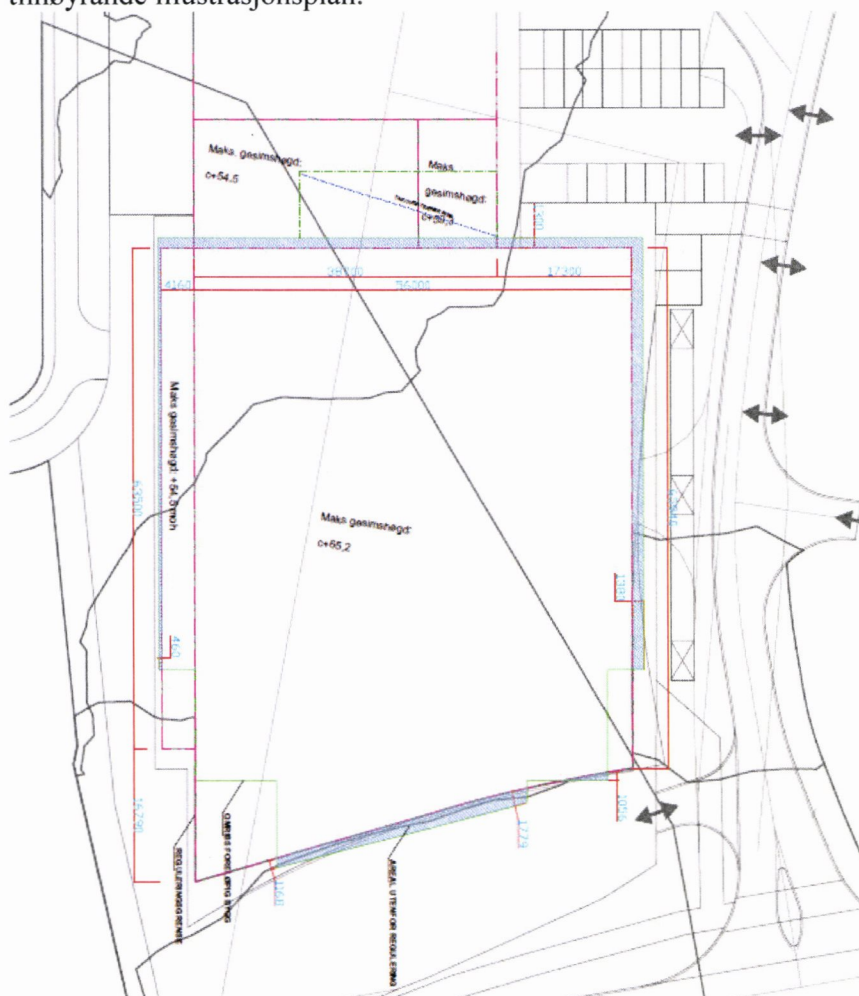
Volda Campus Areana as har engasjert arkitektfirma for uttegning av byggeprosjekt for idrettshall på området.

Utgangspunkt er no m.a. inspirasjon og informasjon henta frå m.a. Nadderud Arena.

Same arkitektfirma er også engasjert.

Kommunen vart kontakta av arkitekt den 23.04, med spørsmål knytt til reguleringsplan som no er til slutthandsaming.

Planlagt bygg vil ut frå omsyn til banestørrelse og sikkerheitssoner, samt publikumsfasilitetar (jfr krav i retningslinjer frå KUD), bli noko større enn vist i framlegg til reguleringsplan og tilhøyrande illustrasjonsplan.



Utvida areal ut over vist byggekropp i illustrasjonsplan er vist med blå skravur på skisse ovanfor.

I tillegg vil også rømningsstøper for publikum mot øst og vest kanskje bryte med innlagt byggegrense. Dette er ikkje teikna ferdig enda, men kjem truleg også til å bryte innlagt byggelinje.

Arkitekten ber om at dette vert vurdert i samband med planhandsaminga og at dette kan avklarast gjennom endeleg godkjenning av plan.

Endringa gir behov for å justere byggelinjer i reguleringsplanforslaget. Og det beste er at dette no vert gjort i samband med slutthandsaming av plan.

I samråd med tiltakshavar-, plankonsulent Mulvik as og arkitekt har vi kome til fylgjande forslag som vi vil søkje innarbeidd i plan.

Byggegrenser blir tilpassa til utteikna byggevolum og slik det no går fram av justert plankart datert 24.04.2018.

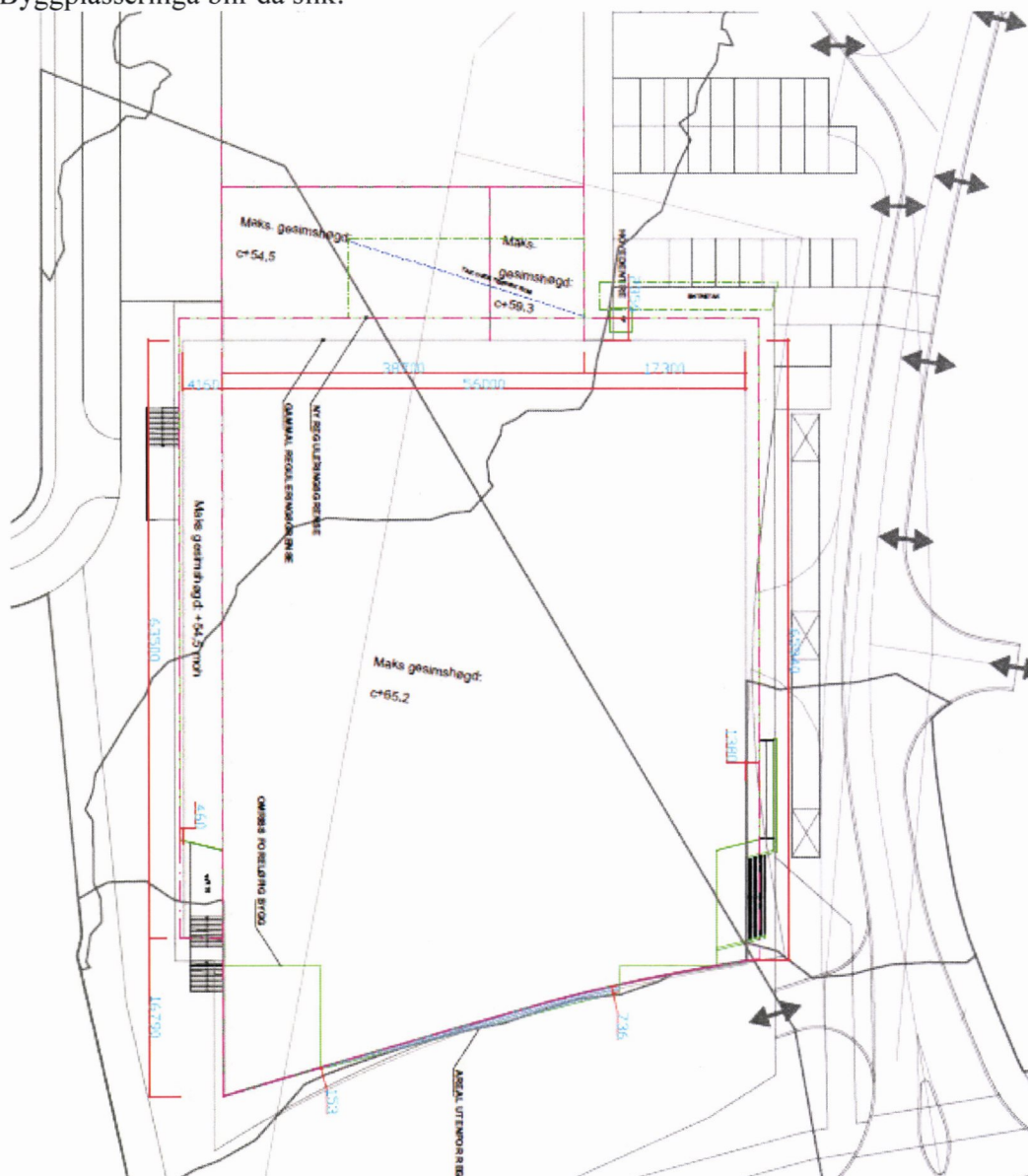
Dette inneber fylgjande endring:

Byggegrense mot vest vert vidareført uendra.

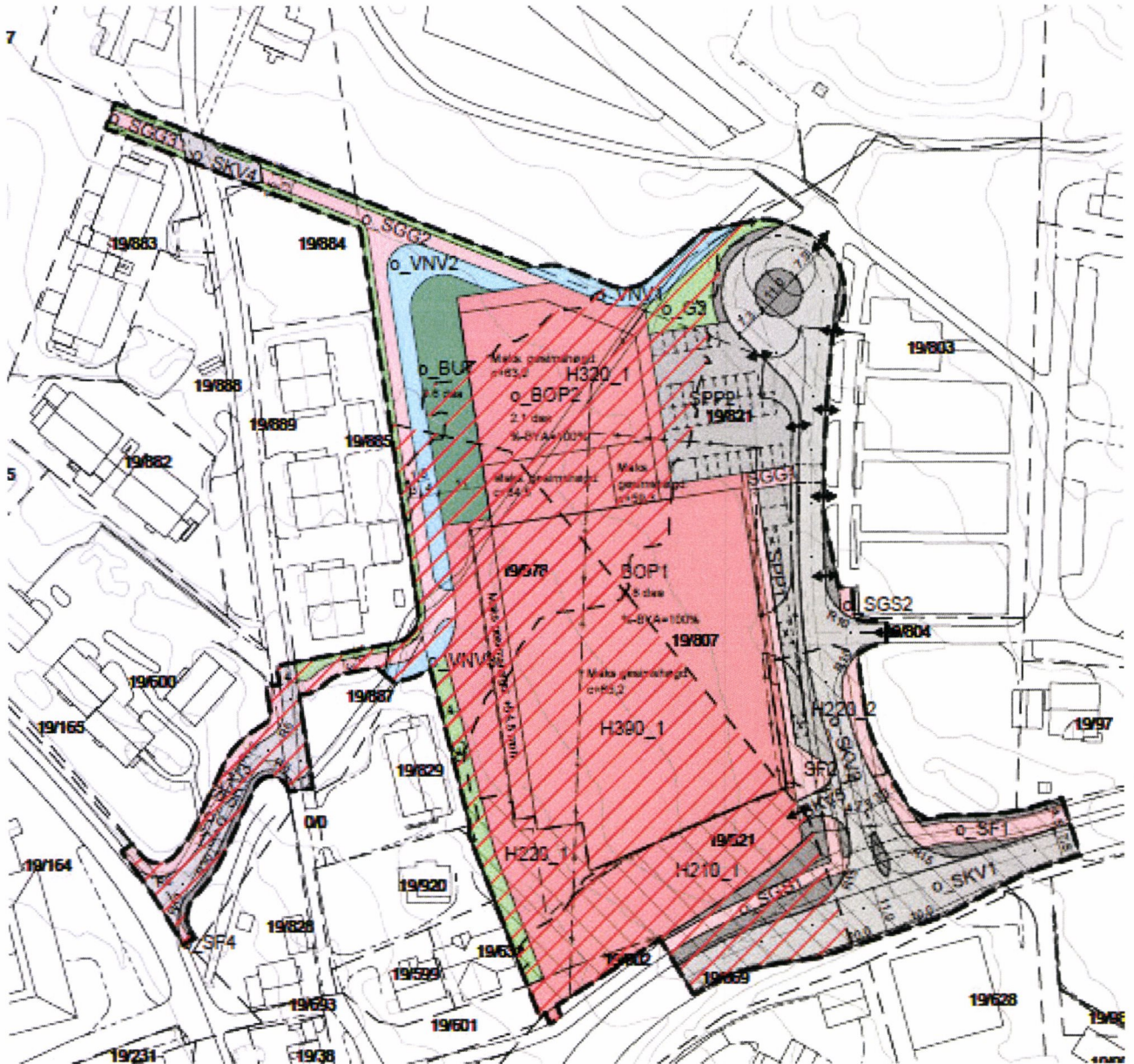
Bygget vert justert mot nord slik at byggegrense mot sør vert vidareført i sørvestre hjørne.

Byggegrense og byggekropp vert utvidas mot aust og mot nord i samsvar med tiltenkt auka byggeareal.

Byggplasseringa blir då slik:



Vi har ut frå dette lagt inn framlegg til justert byggeline i reguleringsframlegget. Eg vil understreke at endringa ikkje gir utviding av reguleringsformålet i planforslaget. Men det er no lagt inn fortausløyising mellom planlagt byggeareal og bussoppstilling.



Forslag til oppdatert reguleringskart datert 24.04.2018

Endring i føresegner:

Etter som detaljar knytt til utforming av inngangsparti og behov for takoverbygg tilknytt dette ikkje er detaljplanlagt, vil det vere ynskjeleg at det i plan går fram at det er grunnlag for slike overbygg, utan at ein i samband med detaljplan/byggesøknad må fremje dispensasjonsak.

I framlegg til justerte føresegner til plan er det såleis ut frå innsel frå arkitekt teke inn fylgjande presisering i føresegnene under 4.1.1 pkt d:



Detaljreguleringsplan for Volda Campus Arena - idrettshall

Planidentifikasjon:
1519-2017002

Kartnr. i kartarkivskap nr. 1

Eigengodkjenningsdato
dd.mm.åååå

Eigengodkjend av:
Volda kommunestyre

Områdeomtale/plangrense:

Plangrensa er vist på plankartet, sist revidert 24.04.2018

§1. – GYLDIGHEITSOMRÅDE

Desse føresegnene gjeld innanfor plangrensa som vist på plankartet. Innanfor grensa skal areala nyttast slik som planen (plankart og føresegner) fastset.

§2. – PRIVATRETTSLEGE AVTALAR

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

§3. – REGULERINGSFØREMÅL

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

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

- 1160 Offentleg eller privat tenesteyting (BOP)
- 1600 Uteopphaldsareal (BUT)

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

- 2011 Køyreveg (SKV)
- 2012 Fortau (SF)
- 2015 Gang-/sykkelveg (SGS)
- 2016 Gangveg/gangareal (SGG)
- 2018 Annan veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- 2082 Parkeringsplassar (SPP)

3.3. GRØNTSTRUKTUR (PBL §12.5 NR.3)

- 3001 Grøntstruktur (G)

3.4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL §12-5 NR.6)

- 6610 Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)

3.5. OMSYNSSONER (PBL §11.8 A.1 , §12-6)

- 140 Frisiktsone (H140)
- 210 Raud støysone (H210)
- 220 Gul støysone (H220)
 - Omsynssone Marine avsettingar – rasfare (H310)
 - Omsynssone flaumfare – (H320)

§4. – AREALBRUK

4.1. – BYGNINGAR OG ANLEGG

4.1.1 Offentleg eller privat tenesteyting (BOP):

- a) Innanfor BOP1 og 2 skal det oppførast bygningar og installasjonar for offentleg eller privat tenesteyting – idrettshall og symjehall.
Idrettshall og symjehall kan også gje plass for naturleg tilhøyrande fasilitetar som klubblokale, treningscenter, fysioterapi, kontor, undervisning, og tilhøyrande lagerfunksjonar, samt parkeringskjellar
- b) BOP1 og 2 kan byggast ut i separate byggjesteg.
- c) Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggjegransar og formålsgransar.
- d) Bygningar skal plasserast innanfor linjer for planlagt bebyggelse (sosi-kode 1213), men avvik på inntil +/-1m tillatast under føresetnad av at bygningen framleis ligg innanfor regulert byggjegrans, formålsgrans og avstandskrav iht. Pbl § 29:4.
Entretak og overbygg ved inngangsparti kan anleggast ut over gitt byggjegrans så langt dei ikkje kjem i konflikt med underliggende bruksformål eller siktlinjer.
- e) Bygningane skal ha flate tak og maksimal gesimshøgde skal ikkje overskride kotehøgdene som er vist på plankartet avgrensa med linjer for planlagt bebyggelse:
 - a. BOP1: c+65,2 (hovudtak), c+54,5 (sidebygg vest)
 - b. BOP2: c+63,2 (hovudtak), c+54,5 (mellombygg), c+59,3 (ev. sambinding mellom symje- og idrettshall)
- f) Ev. heis- og trappehus samt ventilasjonsbygg på tak kan overstige maksimal gesimshøgde. Storleiken på desse bygningsdelane skal avgrensast til bygget sin funksjon.
- g) Grad av utnytting av tomta er bestemt av «tillate prosent bebygd areal» BYA slik:
BOP1 og 2: maks. %-BYA=100%
- h) Avbøtande tiltak for å stette krav til innandørs støy i samsvar med vegleiar 1442-retningslinjer for støy i arealplanlegging skal leggjast til grunn for utbygging på området. JF. Sweco AS sin rapport knytt til vegtrafikkstøy (vedlegg nr.11, datert 20.09.2017).
- i) Bygningar og anlegg skal ha høg materialkvalitet og gjenspegle vår tids arkitektur med vektlegging på det samla arkitektoniske uttrykket i høve ei harmonisk områdeopfatning.
- j) Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar eller skjemmaende fargar på bygningar/anlegg. Farge- og materialvalg skal grunngjevast ved søknad.
- k) Parkering for bil og buss er avsett som eige formål som ikkje inngår i grunnlaget for BYA. Ev. parkeringsplassar på terreng skal inngå.
- l) Overvasshandtering og vassforsyning vert å avklare gjennom teknisk plan i samarbeid med kommunen før det vert gjeve løyve til tiltak. Bekken «Djupegrova» skal ikkje tilførast meir vatn utan godkjenning frå Volda kommune.

4.1.2 Uteoppfallsareal (BUT):

- a) BUT opparbeidast i samsvar med prinsipp for universell utforming, med grasdekke/ fast dekke, minimum ein benk og eit areal på2x2m med fast dekke.
- b) Det tillatast oppført trimapparat, mindre anlegg for leik/leikeapparat og andre trivselsfremjande installasjonar som naturleg høyrer til.
- c) Arealet skal stette utformingskrav som gjeld for leikeplass m.o.t maksimal stigning, breidde m.m. og sikrast med gjerde mot Djupegrova.
- d) BUT er offentleg.
- e)

4.2. – SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.2.1 Køyreveggar (SKV)

- a) Veggar opparbeidast med fast dekke og breidder som vist i plankartet.
- b) SKV1-4 er offentleg, SKV5 privat.

4.2.2 Fortau (SF)

- a) Fortau opparbeidast med fast dekke og breidder som vist i plankartet.
- b) Skjering og fylling tillatast lagt utom formålsgrensa.
- c) SF er offentleg.

4.2.3 Gang-/sykkelveg (SGS)

- a) Gang- og sykkelveg opparbeidast med fast dekke og breidder som vist i plankartet.
- b) Skjering og fylling tillatast lagt utom formålsgrensa.
- c) SGS er offentleg.

4.2.4 Gangveg/gangareal (SGG)

- a) Gangvegar opparbeidast med fast dekke og breidder som vist i plankartet.
- b) Skjering og fylling tillatast lagt utom formålsgrensa.
- c) SGG er offentleg.

4.2.5 Annan veggrunn - tekniske anlegg (SVT)

- a) Område langs vegar avsett til grøft, rabatt, trafikkøy, skjering, fylling, terrengmur, sikringsgjerde, autovern og øvrig teknisk anlegg knytt til vegen.
- b) SVT er offentleg.

4.2.6 Parkeringsplassar (SPP)

- a) Parkeringsplass for bilar, bussar og sykklar skal opparbeidast i samsvar med plan.
- b) SPP1 skal opparbeidast for to bussar og to personbilar tilpassa rørslehemma.
- c) SPP2 skal opparbeidast for 32 personbilar og sykklar.
- d) Areala skal ha fast dekke og oppmerka plassar.
- e) Skjering- og fyllingsutslag, terrengmurar etc. kan leggest utanfor regulert område.
- f) SPP er privat.

4.3. – GRØNTSTRUKTUR

4.3.1 Grøntstruktur (G)

- a) Grøntområde langs gangvegar, bekk og tilgrensande eigedomar. Opparbeidast som grasbakke og/eller som vegetasjonsskjerm etter avtale med tilgrensande grunneigar.
- b) G1-5 er offentleg, G6 er privat.

4.4. – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

4.4.1 Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)

- a) Omlegging av bekken «Djupegrova».
- b) Bekkeløpet skal forbyggast med naturstein og sikrast med klatresikkert gjerde.
- c) VNV er offentleg.

§5. – OMSYNSSONER

5.1. – OMSYNSSONER

5.1.1 Frisiktsone (H140):

- a) Innanfor frisiktsona skal det vere fri sikt på minimum 0,5m over nivået til tilstøytande vegar. Busker, tre, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikta er ikkje tillate. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i sona dersom dei ikkje hindrar fri sikt.
- b) Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar vert fjerna.

5.1.2 Raud og gul støysone (H210/H220):

- a) For å sikre tilfredsstillande innandørs støynivå i samsvar med gjeldande retningslinjer for trafikkstøy i Reguleringsplan, T-1442, må støyutsett fasade gje ein samla lydreduksjon på $R'w + Ctr=32\text{dB}$ – jfr. støyrapport frå Sweco AS datert 20.09.2017.
- b) Varig opphald, eller areal tilrettelagt for uteopphald, leik og aktivitet, tillatast ikkje i raud sone utan støyskjerming.

5.1.3- Omsynssone marine avsetningar.

Før det vert gitt byggeløyve i området skal det gjennomførast vidare grunnundersøking som grunnlag for prosjektering av byggegrop og som då også avklarar omsynet til mogeleg kvikkleireskred, i samsvar med PBL §28-1 og TEK 17 kap. 7.

5.1.4 – omsynssone Flaum

Innanfor omsynssone flaum vist i plankartet kan det ikkje settast i gang byggetiltak i tryggleiksklasse F2 og F3 (TEK 17 §7-2) før sikringstiltak som ivaretek omsyna til tryggleik for flom, jf PBL §28-1, og TEK 17 § 7-2, er gjennomført med overføring av flaumvatn til Heltneelva

(Jf. Føresetnader om tiltak i Multiconsult-rapport Rapport 130544 Kartlegging av flomfare og flomtilpasningstiltak i Melshornsida»).

Alternativt at det vert dokumentert ved fagleg utgreiing at tryggleiksomsyna i høve flaum/tryggleik for bygging i området er tilfredsstillande ivareteke ved alternativ løysing innanfor reglane i PBL §28-1, jf TEK 17 §17-2.

§6. – FELLESFØRESEGNER

6.1. REKKEFØLGJEKRAV

- a) SKV2 inkl. kryssløysing mot E39 samt snuplass/rundkøyning og parkeringsplassar skal vere opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for BOP1 og/eller BOP2.
- b) «Djupegrova» (VNV) skal omleggast og forbyggast i den grad det er naudsynt for å ivareta tryggleiksomsyn knytt til flaum/flaumskred for byggetiltak på områda BOP1 og BOP2, og seinast i samband med oppføring av symjehall på området.
- c) Tilstrekkjelig vassforsyning inkl. brannsløkkevatn skal vere tilgjengeleg før det vert gjeve bruksløyve for BOP1 og/eller BOP2.
- d) Uteopphaldsareal BUT skal vere opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for BOP1 og/eller BOP2.
- e) Viste gangtilkomstar etter plan skal vere opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for bygg i områda BOP1 og/eller BOP2.
- f) Før nybygg på områda BOP1 og BOP2 kan takast i bruk skal det vere på plass naudsynte avtalar med kommunen og Statsbygg/Høgskulen om eventuell vekselbruk av p-plassar på dei to områda og høgskuleområdet/ Campus Arena.
- g) Før byggeløve vert gjeve skal det også vere avklara korleis tiltak knytt til opparbeiding av ekstern infrastruktur utløyser behov for utbyggingsavtalar med kommunen.
- h) Innanfor omsynssone flaum vist i plankartet kan det ikkje settast i gang byggetiltak i tryggleiksklasse F2 og F3 (TEK 17 §7-2) før sikringstiltak som ivaretek omsyna til tryggleik for flom, jf PBL §28-1, og TEK 17 § 7-2, er gjennomført med overføring av flaumvatn til Heltneelva
- i) Ved byggesøknad skal det ligge føre teknisk plan, der også plan for omlegging og forebygging av Djupegrova inngår. Omlegging og forbygging av bekken skal vere gjennomført i samsvar med godkjent plan før bygging av idrettshall eller symjehall kan settast i gang.

6.2. PLANKRAV

- a) Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggjast fram nødvendig dokumentasjon herunder teknisk plan som m.a skal vise løysingar for kraftforsyning, vassforsyning og avløps-handtering frå planområdet. For heile planområdet skal det utarbeidast plan for overvassdisponering og lokal handtering av overvatn vurderast i samarbeid med kommunen.

Innpassing av trafo og andre anlegg knytt til kraftforsyning skal samordnast med straumleverandør/nettverkseigar og skal fortrinnsvis lokalisert inne i eller i tilknytning til planlagde bygg

- b) Til søknad om rammeløyve skal det følgje med utomhusplan som m.a skal vise:
1. Bebyggelse og øvrige anlegg si plassering og høgd.
 2. Kotelinjer for framtidig og eksisterande terreng.
 3. Fylling/skjæring, forstøtningsmurar m.m
 4. Parkeringsareal/-løysingar – herunder sykkelparkering.
 5. Utforming og plassering av fellesområde, benkar, belysning, skilt m.m.
 6. Korleis krav til universell utforming utomhus vert stetta.
 7. Materialbruk på gangareal (type kantstein, dekke m.m)
 8. Ledelinjer, stigningsforhold på gangareal.
- c) Til søknad om rammeløyve skal det gjerast greie for korleis omsynet til estetikk og god arkitektur er teke i vare der det m.a gjerast greie for material- og fargeval på fasadane.
- d) Ved søknad om byggeløyve skal det visast løysing for søppelhandtering frå hallen og området tilknytt denne. Ordninga skal fortrinnsvis vere ved arrangement under bakken eller lokalisert inne i bygg.
- e) Til søknad om rammeløyve skal det ligge føre utgreiing knytt til korleis sikring mot tilslamming av bekken gjennom området, og tilføring av slam til Øyraelva kan ivareta i byggeperiode og etter utbygging.

6.3. TERRENGBEHANDLING

- a) Nødvendige terrengingrep skal utførast mest mulig skånsamt og opne terrengsår skal i nødvendig grad tilsåast/tilplantast.
- b) Ev. utgravde massar skal leggjast på stader der dei ikkje verkar skjemmande.
- c) Ved varige opne utgravningar, som vegskjeringar, der høgdeforskjell mellom topp skjering og botn utgraving er større enn 1,5 m, bør det etablerast støttemur.

6.4. VEGETASJON

- a) Eksisterande vegetasjon skal bevarast der det er hensiktsmessig.
- b) Byggjearbeid skal utførast med omsyn til terreng og vegetasjon.

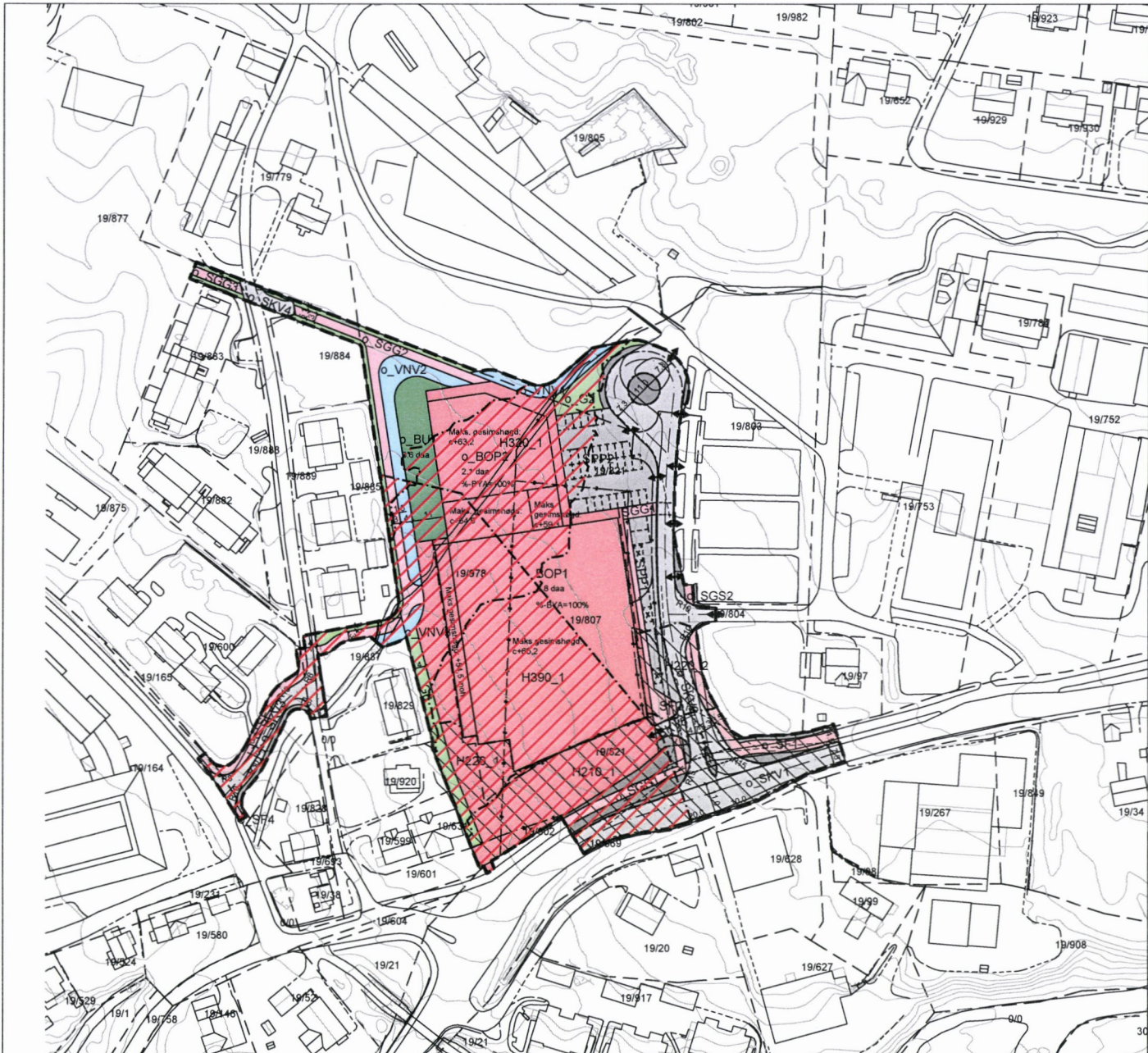
6.5. AUTOMATISK FREDA KULTURMINNE

- a) Dersom det viser seg at tiltak innanfor planen kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, tildekke, 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. Ansvaret 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 gitteforhold forlengast.

Volda den.....

for - rådmann-

Per Heltne
Fagansvarleg plan
e.f.m



Teiknforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg

- BOP Offentleg eller privat tenesteyting
- BUT Uteopphaldsareal
- SKV Køyveveg
- SF Fortau
- SGS Gang-/sykkelveg
- SGG Gangveg/gangareal
- SVT Annan veggrunn – teknisk anlegg
- SPP Parkeringsplassar

§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§12-5. Nr. 3 – Grøntstruktur

- G Grøntstruktur

§12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

- VNV Naturområde i sjø og vassdrag

§12-6 - Omsynssoner

- H210 Raud sone etter rundskriv T-1442

- H220 Gul sone etter rundskriv T-1442
- H320 Flomfare
- H390 Marin grense

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormalGrense
- Eiendomsgrænse som skal oppheves
- RpStøyGrense
- RpFareGrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Reguler senterlinje
- Frisiktlinje
- Reguler kant kjørebane
- Reguler parkeringsfelt
- Reguler fotjengerfelt
- Male og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysningar

Kjelde for basiskart: Volda kommune
 Dato for basiskart: 18.02.2016
 Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
 Høgdegrunnlag: NN1954

Ekvidistanse: 1 m
 Kartmålestokk: 1:1000 (A2)
 0 12.5 25 37.5 50 m



<p>Detaljregulering for Volda Campus Arena - idrettshall Med tilhørende føresegnar</p> <p>Volda kommune</p>	<p>Arealplan-ID: 1519-2017002</p> <p>Forslagsstillar: Volda Campus Arena AS</p>
--	---

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA			SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Dato	Revisjon				
Dato	Revisjon				
Dato	24.04.2018	Revisjon	Justert etter off. ettersyn		
30 Kommunestyret sitt vedtak					
Ny 2. gongs handsaming					
Offentleg ettersyn frå					
2. gongs handsaming					
Offentleg ettersyn frå					
1. gongs handsaming					
Kunningering av oppstart av planarbeid					
Oppstartsmøte					
PLANEN ER UTARBEIDD AV:			TEGNNR.	DATO	SIGN.
muluk			2413_001	05.10.2017	JMO
Stadfesting av at planen er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak					