



Per Mulvik AS v/ Jan Magnus Ose

Arkivsak nr.
2018/2011

Løpenr.
15482/2018

Arkivkode

Avd/Sakshandsamar
UTV/ HEIIST

Dato
08.11.2018

REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE - DETALJREGULERING FOR STORGATA 7, 8 OG 9, PLANID 2018003

1. Innleiing

Møtestad: Volda kommune, rådhus	Dato: 05.11.2018
Deltakarar: Plankonsulent: Jan Magnus Ose frå Per Mulvik AS Forslagsstillar: Storgata 7 og 9: Tore Aarflot, Anders og Tonje Aarflot Nupen Storgata 8: Birger Løken og Anders Leikanger	
Frå kommunen:	
- <i>Barnerepresentant</i>	Steinar Ose Velle
- <i>Landbruk</i>	Ingen, ikkje relevant.
- <i>Oppmåling</i>	Ingen
- <i>Veg</i>	Edvin Løfoll
- <i>VA</i>	Lars Fjærvoll
- <i>Plan</i>	Heidi Istad
	Berit Sandvik Skeide

2. Generelle opplysningar

Namn/arbeidstitel (adresse/stadsnamn): Detaljregulering for Storgata 7 – 9 m. fl.
Plantype: ☐ Områdereguleringsplan ☒ Detaljreguleringsplan ☐ Reguleringsendring
Eigedom (gnr./bnr.): Gbnr. 19/170 (Storgata 7) og gbnr.19/17 (Storgata 9), Gbnr. 19/993 (Storgata 8)
Plankonsulent: Per Mulvik AS v/Jan Magnus Ose.
Adresse: Holmen 7, 6100 Volda

Postadresse:

postmottak@volda.kommune.no
Telefon:

www.volda.kommune.no
Org. nr: 939 760 946
Bankgiro: 3991.07.81727

Fakturaadresse: Per Mulvik AS, Holmen 7, 6100 Volda
E-post: jan@mulvik.no
Tlf.:
Forslagsstillar: Storgata 7 AS, Storgata 7, 6100 Volda og Birger Løken Egedomsselskap AS, Bøkevegen 9, 6103 Volda.
Nasjonal planID: 2018003
Sakshandsamar i kommunen: Heidi Istad
E-post: heidi.istad@volda.kommune.no
Tlf.: 46915455

3. Føremål med planarbeidet

Storgata 7/9:

- Vidareutvikle eigedomane ved å sanere utdatert bygningsmasse på gbnr.19/17 og bygge på
- og til eksisterande bygning på gbnr. 19/170.
- Ønskjer å byggje i inntil fem etasjar over tilstøytande gateplan.
- Ønskjer å legge til rette for attraktive sentrumsleilegheiter nær viktige sentrumsfunksjonar.
- Vil vidareføre og utvikle dagens bruk av bygningsmasse på gateplan til forretning/kontor m.v.

Storgata 8:

- Ønskjer å vidareutvikle eigedomen ved påbygg i to etasjar for leilegheiter i tråd med nye signal om auka fortetting og byggjehøgde i sentrum.
- Vil også bygge om andre etasje til leilegheiter.
- Vil vidareføre/utvikle dagens bruk av bygningsmasse på og under gateplan.
- Vil samtidig pusse opp fasadane på eksisterande bygningsmasse.

4. Planstatus

Plan	Merknad/kommentar:
<i>Kommuneplanen sin arealdel</i>	Er under revisjon. Jf. dagens KDP er området unntatt rettsverknad og det er eksisterande RP som er gjeldande. Arealbruksformål forretning/kontor/bustad i KDP for Volda sentrum.
<i>Kommuneplanen sin samfunnsdel</i>	Det er ei målsetting om at fleire skal bu og opphalde seg i Volda sentrum.
<i>Reguleringsplan.....</i>	Reguleringsplanen for Volda sentrum 1987007(«Ridderstrømplanen»). Forretning 2 etasjer. Her inngår dei tre eigedomane i sona for forretning, kontor m.v. der bustadar kan etablerast frå 2. etasje og oppover.
<i>Anna:</i>	I arbeidet med ny kommuneplan er det utarbeid fleire grunnlagsdokument m.a. «senterstruktur, sentrumsavgrensing og funksjonsfordeling i Volda» og «bustadbehovsanalyse og prinsipp for bustadfortetting i Volda

	sentrum» . Der det kjem fram at planområdet inngår i det som kommunen definerer som areal med utviklings- og fortetningspotensiale der ein m.a bør prioritere større grad av leilegheiter og høgare grad av arealutnytting i indre sentrumssone.
--	--

5. Avklaring av planprogram

Utløyser planen krav om planprogram, jf. § 4-1 i PBL? Har planen vesentlege verknader for miljø og samfunn?	Merknad/kommentar:
☐ Ja ☒ Nei	Arealbruksformålet er i samsvar med reguleringsplanen. Sjølv om ønskt byggehøgde bryt med reguleringsplanen

6. Avklaring av konsekvensutgreiing (KU)

Utløyser planen krav om KU, jf. § 4-2 i PBL?	Merknad/kommentar:
☐ Tiltaket krev KU ☐ Plankonsulent må gjere ei vurdering av om prosjektet utløyser krav om KU ☒ Tiltaket krev ikkje KU	Tiltaket er i stor grad i samsvar med eksisterande reguleringsplan og overordna plan. Er vurdert etter KU-forskrift §8 og 10 og det er konkludert med at planen ikkje vil få vesentlege verknader for miljø og samfunn.

7. Felles handsaming av plan- og byggesak

Er det aktuelt med felles handsaming av plan- og byggesak?	Merknad/kommentar:
	Forslagsstillar er usikre, men meiner dette kan vere aktuelt. Vil komme med tilbakemelding på dette før saka vert handsama av formannskapet. Må legge til grunn at det vil vere behov for utbyggingsavtale. Dette må også varslast om i samband med kunngjering av planoppstart.

8. Viktige planfaglege tema for arbeidet - førebels vurdering

Følgjande tema må omtalast nærare av konsulent:	Merknad/kommentar:
<i>Barn og unge sine interesser i planområdet</i>	Må vere tema i planomtale. Det må sikrast areal til leik og uteopphaldsareal i samsvar med kommunen sin «retteleiar for leike- og aktivitetsområde», som har vore på høyring. Det må utarbeidast eigen illustrasjon som viser planlagt opparbeiding av leikeareal og andre uteopphaldsareal, som skal vise innhald, utforming og materialbruk. Rådhusparken og andre parkar i nærleiken kan inngå som kvartalsleikeplass for prosjektet. Det er viktig å sikre gode trafikk sikre løysingar for barn og unge, gjeld både tilkomst til bygget, skuleveg og ferdsel til leikeareal.

<i>Teknisk infrastruktur og trafikktilhøve</i>	Det må utarbeidast VA-rammeplan for prosjektet. Det vil vere behov for omlegging av vassleidning. Kommunen har pr. no ikkje opplysningar om kapasitet på avløpsnettet i området. Det skal ikkje tilførast meir overvatn inn på VA-nett enn i dag. Det kan derfor vere behov for fordrøyning av overvatn inne på tomtene. Det må dokumenterast korleis avrenning og avrenningsfart vert endra og teke i vare. Behov for brannvatn må gjerast greie for og avklarast med brannvesenet. Storgata skal ha ein normalprofil med utgangspunkt i gjeldande vegnormal. Forslagsstillar avklarar normalprofilar for vegar i planområdet med Teknisk sektor. Kan ha langsgåande kantparkering, dersom det er gjennomførbart. Det skal leggst vekt på trafikktrygge løysingar, særleg med omsyn til barn og eldre med orienteringsutfordringar. Vegen er ein viktig samleveg, utan tilrettelegging for kollektivtrafikk. Må ta utgangspunkt i dagens situasjon med fartsgrense 50 km/t utan forkøyrregulering. Det same gjeld Seljebakken og Kyrkjegata. Smithsgate kan planleggast ut frå 30-sone. Teknisk sektor leverer tilgjengelege trafikktalet for Storgata til forslagsstillar.
<i>Sosial infrastruktur</i>	Utbyggingsprosjektet ligg i indre sentrumssone med god tilgang til sosial infrastruktur.
<i>Miljøfaglege tilhøve (luft, støy, radon, geoteknikk)</i>	Planområdet ligg i område med marine avsetningar og det må gjennomførast geologiske grunnundersøkingar. Det må gjennomførast støyvurderingar og nødvendige tiltak må settast krav om i planframlegget. ROS-analyse kan avdekke behov for andre utgreiingar.
<i>Universell utforming</i>	Planframlegget må legge til grunn krav til universell utforming jf. teknisk forskrift. Som bustadprosjekt i indre sentrumssone bør ein i størst muleg grad tilstrebe tilgjengelege bueiningar, sjølv også for mindre bueiningar.
<i>Natur og ressursgrunnlag (landskap, naturmangfald) Estetikk/typologi/byggeskikk</i>	Ikkje aktuelt. Estetikk/typologi/byggeskikk er eit viktig tema som det bør leggst stor vekt på i planarbeidet. Det må gjerast ei vurdering av tiltaket sine estetiske sider, både i forhold til seg sjølv, til omgjevnadane og fjernverknad. Det er viktig med gode illustrasjonar som viser konsekvensar for naboar og som synleggjer verknader for særpreget og totalinntrykket i området. Det må leggst ved gateoppriis for begge sider av Storgata. Terrengprofilar som viser konsekvensar for busetnaden i Smithsgate og på austsida av gata Hauane. Det må utarbeidast sol/skuggeanalyse som viser før og ettersituasjon for råka busetnad. Kommunen er positive til fortetting med påbygg i høgda, men vil ikkje kunne ta endeleg stilling til byggehøgda før komplett planforslag er motteke. Det skal leverast volummodell av bygg basert på maksimal utnytting av

	planen. Dette skal vere ein enkel modell utan arkitektur eller utforming som kommunen kan sette inn i eigen terrengmodell. Det kan i tillegg leverast volummodell av bygg med i større grad vekt på arkitektur og utforming. Dette kan særleg vere aktuelt ved samtidig handsaming av plan og byggesak.
<i>Verneinteresser (biologisk mangfald, fornminne)</i>	Kulturminneinteresser knytt til SEFRAK-bygg må vurderast. Kommunen gjer merksam på at uttale frå kulturvernmynde berre kan sjåast på som signal i tidleg planfase.
<i>Risiko og sårbarheit (ROS) (flaum, rasfare)</i>	Det kan nyttast sjekklister frå FM som utgangspunkt for ROS-vurdering.
<i>Levekår og folkehelse</i>	Planprosjektet sine verknader for levekår og folkehelse skal vere tema i planarbeidet.
<i>Medverknad</i>	Planområdet ligg i eit sentralt område i Volda sentrum og har karakter av eit områdeutviklingsprosjekt. Utbyggingsplanane vil derfor truleg vere av interesse for fleire enn dei som vert direkte berørt av planarbeidet. Det bør derfor inviterast til eit ope orienteringsmøte i samband med oppstart av planarbeidet.
<i>Konsekvensar for miljø og samfunn</i>	Skal vurderast og må vere tema i planomtalen.

9. Avgrensing av planområdet

Viser til forslagsstillar sitt forslag til planavgrensing. Dette synes som eit noko for lite planområde. Storgata mellom kryss Halkjelsgata til kryss Seljebakken/Kyrkjegata i tillegg til Smithsgate, Seljebakken og Kyrkjegata til senterlinje må inngå i planområdet. Vidare må Kyrkjegata 4 og Storgata 6 inngå i planområdet. Det er viktig at planområdet er stort nok til at alle frisiktsoner og areal med behov for endringar i forhold til gjeldande situasjon, i og utanfor eksisterande planar, vert tatt med. Dersom det er behov t.d. endra kryssingspunkt for mjuke trafikantar bør dette takast inn i planen. Det same gjeld dersom det er behov for å fastsette endring av dagens kryss Seljebakken – Storgata meir i retning av dagens situasjon. Plankonsulent sender nytt forslag til planavgrensing som administrasjonen tar stilling til før handsaming av planinitiativet i formannskapet.

10. Moment det er usemje om

Moment	Merknad/kommentar:
Planavgrensing	Forslagsstillar og administrasjonen er ikkje samd i planavgrensinga. Administrasjonen meiner at planområdet må utvidast til m.a. å omfatte Storgata ned til kryss mot Halkjelsgata. Bakgrunnen for dette er forslagsstillar sitt ønske om langsgående parkering i Storgata. Storgata har pr. i dag ei vegbreidde på om lag 5,5 m i tillegg til langsgående parkering og fortau. Dette er for smalt og fungerer dårleg for ein sentral kommunal samleveg, og det vil vere

	behov for utviding. Det vil vere lite hensiktsmessig med tilrettelegging for utviding av køyrebane berre på strekninga langs Storgata 7-9, og administrasjonen ber derfor om at planområdet vert utvida slik at heile strekninga frå Kyrkjegata/Seljebakken ned til Halkjelsgata vert tatt inn i planområdet. Areal til fortau og ev. langsgåande kantparkering langs strekninga må også inngå i planområdet. Må elles ta med stort nok planområde slik at frisktsoner vert liggande innanfor planområdet.
--	--

11. Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav:	Merknad/kommentar:
☒ Tiltaket forutset utbygging/utbetring av kommunal-teknisk anlegg	Gjeld veg og VA-anlegg. Vert avklara som del av planarbeidet.
☐ Tiltaket forutset utbygging/utbetring av annan infra-struktur	

12. Oppstart av planarbeidet

	Merknad/kommentar:
☒ Kommunen rår til oppstart av reguleringsplanarbeid	Administrasjonen er i utgangspunktet positive til planprosjektet under føresetnad om at forslagsstillar endrar planavgrensinga i samsvar med administrasjonen sine signal. Alle planinitiativ skal handsamast av formannskapet.
☐ Kommunen rår ikkje til oppstart av reguleringsplanarbeid	
☐ Tiltakshavar kan be om at oppstart av reguleringsplanarbeid vert lagt fram for politisk handsaming	
Planavgrensinga skal godkj. av kommunen før planarbeidet vert kunngjort. Godkjent avgrensing vert sendt til plankonsulent etter vedtak om planoppstart i formannskapet.	
Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og ev. planprogram skal avklarast med kommunen før utsending.	

13. Komplette planforslag - innhald og materiell

Materiell:	Merknad/kommentar:
Plankart i målestokk 1:1000	X
Reguleringsføresegner i PDF og Word-format	X
Planomtale med ev. KU i PDF og Word-format	Ikkje krav om KU.
ROS-analyse	X
Planprogram i PDF og Word	Ikkje krav om planprogram.
Illustrasjonar og modellar	X – sjå punkt om estetikk.
Kopi av annonse planoppstart med påført dato	X
Kopi av varslingsbrev	X

Varslingsliste	X
Dokumentasjon av samråds- og medverknadsprosess	X
Innspel/merknader med konsulent sine kommentarar	X
Kopi av utgreiingar, møtereferat, innspel etc.	X
Plankart i gjeldande SOSI-format, jf. til ei kvar tid gjeldande Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister	X

14. Gebyr

Kommunen har orientert om kommunen sitt gebyrregulativ. Ved innsending av planforslag, skal konsulent oppgje fakturamottakar.

15. Stadfesting

Informasjonen frå kommunen er gitt så langt det er mogleg på grunnlag av tilgjengeleg informasjon under oppstartsmøtet. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettar i den seinare sakshandsaminga. Protestar frå naboar og andre, krav frå offentlege mynde og andre vil kunne føre til krav om endring av prosjektet.

Kommunen føreset at eventuelle endringar i planen etter offentlig ettersyn, vert gjort av konsulent.

Med helsing

Heidi Istad
planleggar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi til:
Steinar Ose Velle
Berit Sandvik Skeide
Lars Fjærvold
Edvin Løfoll