

# REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE – PRIVAT REGULERINGSPLAN

## 1. Innleiing

Møtestad: Volda kommune, rådhuset	Dato og klokkeslett: 14.11.2018, kl.13.00-14.30
Deltakarar: <u>Frå kommunen:</u> Berit Sandvik Skeide Heidi Istad Per Heltne	<u>Plankonsulent:</u> Bente Karlsen, Rambøll AS Lillian Lotsberg, Rambøll AS  <u>Forslagsstillar:</u> Arne Johan Rebbestad

## 2. Generelle opplysningar

Namn/arbeidstitel (adresse/stadsnamn): PlanID 2018004. Detaljreguleringsplan for felt BKB3
Plantype: <input type="checkbox"/> Områdereguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/> Detaljreguleringsplan <input type="checkbox"/> Reguleringsendring
Eigedom (gnr./bnr.): Gnr. 19/bnr. 211, 229, 252, 325, 611 del av bnr. 10 og del av gnr. 20/bnr. 14.
Plankonsulent: Rambøll AS
Adresse: Folke Bernadottes vei 50, pb.3705 Fyllingsdalen, 5845 Bergen
Fakturaadresse:
E-post: <a href="mailto:bente.karlsen@ramboll.no">bente.karlsen@ramboll.no</a>
Tlf.: 55 17 58 00
Forslagsstillar: Arne Johan Rebbestad, <a href="mailto:franchise.kiwi.orsta@kiwi.no">franchise.kiwi.orsta@kiwi.no</a>
Nasjonal planID: <b>2018004</b>
Sakshandsamar i kommunen: Berit Sandvik Skeide
E-post: <a href="mailto:berit.sandvik.skeide@volda.kommune.no">berit.sandvik.skeide@volda.kommune.no</a>
Tlf.: 47 66 93 70

## 3. Føremål med planarbeidet

Formålet med planen er å etablere næringsverksemd i kombinasjon med bustader. Det skal etablerast daglegvarebutikk og lokale for utleige til andre verksemdar som apotek, frisør, kafé osv. Kontor kan også være aktuelt. For bustaddelen tenker ein seg ei blanding av studentbustader og vanlege 2-3 roms husvære.

## 4. Planstatus

Plan	Merknad/kommentar:
<u>Kommuneplanen sin arealdel</u>	Er under revisjon.
<u>Kommuneplanen sin samfunnsdel</u>	Det er eit mål at fleire skal bu og opphalde seg i Volda sentrum.

<p><u>Områdereguleringsplan for E39 Volda - Furene</u></p>	<p>Området er i gjeldande områdeplan lagt ut til bustad/forretning/kotor. Også trafikkareal (køyreveg, gang-og sykkelveg, fortau).</p> <p>Sitat frå føresegnene:  <i>«Området kan ha ei utnyttingsgrad på BYA 60 %. Bygningar på området kan ha byggehøgde på inntil 3 etg.</i></p> <p><i>Krav om utarbeiding av detaljplan. Ved detaljregulering skal det avsettast minste uteopphaldsareal slik føresett i teknisk forskrift, TEK17, og kommuneplanen sin arealdel/ kommunen sine retningsliner for leik og uteopphaldsareal.»</i></p> <p><i>Innanfor område BKB1-3 er det ikkje tillate å etablere nye handelsverksemdar som kvar for seg eller samla utgjer eit bruksareal til detaljhandel med større areal enn det som er angitt i gjeldande kommuneplan/eller fylkesdelplan for senterstruktur, utan samtykke frå Fylkesmannen.</i></p> <p><i>Dette gjeld også utviding av eksisterande handelsverksemdar som fører til at samla bruksareal til detaljhandel blir auka ut over dette.»</i></p> <p>Tak på detaljhandel jf. gjeldande planar: 3000 m<sup>2</sup>. Arealdelen som er under utarbeiding opnar for totalt 6000 m<sup>2</sup> BRA til detaljhandel i midtre sentrumssone , jf. dokument «Senterstruktur, sentrumsavgrensing og funksjonsfordeling i Volda», godkjent av formannskapet 12.12.2017.</p> <p>Sitat frå dokumentet:  <i>«Detaljhandel og utvalshandel totalt samla areal inntil 6000 m<sup>2</sup> BRA, plasskrevjande varer. Utvalshandel og plasskrevjande varer med min. 1000 m<sup>2</sup>BRA. Ikkje sko, klede, blomsterbutikk og anna småhandel som naturleg høyrer heime i sentrum».</i></p> <p>Rekkefølgjekrav i høve til områda rundt.</p> <p>Tiltakshavar vurderer om byggehøgden enkelte stader kan gå opp til 5 etasjar (mot 3 i gjeldande plan), då særleg med omsyn til eventuelle verknader for omgjevnadene.</p>

	<p>Ein utfordring i forholdet til områdeplanen er framdrift og gjennomføring. Dersom det tar lang tid før E39 blir gjennomført, korleis kan ein løyse tilkomst til området før nytt veganlegg er bygd ut?</p> <p>Konsulent må gå i dialog med Statens vegvesen. Aktuell kontaktperson: Astrid Eide Stavseng.</p>
--	--

## 5. Avklaring av planprogram

Utløyser planen krav om planprogram, jf. § 4-1 i PBL? Har planen vesentlege verknader for miljø og samfunn?	Merknad/kommentar:
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	

## 6. Avklaring av konsekvensutgreiing (KU)

Utløyser planen krav om KU, jf. § 4-2 i PBL?	Merknad/kommentar:
<input type="checkbox"/> Tiltaket krev KU <input type="checkbox"/> Plankonsulent må gjere ei vurdering av om prosjektet utløyser krav om KU <input checked="" type="checkbox"/> Tiltaket krev ikkje KU	

## 7. Felles handsaming av plan- og byggesak

Er det aktuelt med felles handsaming av plan- og byggesak?	Merknad/kommentar:
	Ikkje avklara.

## 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>	<p>Må vere tema i planomtalen. Det må sikrast areal til leik og uteopphaldsareal i samsvar med kommunen sin «retteleiar for leike- og aktivitets-område», som har vore på høyring. Rettleiaren er sendt til plankonsulent.</p> <p>Kommunen krev at det vert utarbeidd eigen illustrasjon som viser leikeareal og andre uteopphaldsareal (innhald, utforming og materialbruk). Det er viktig med trafiksikre løysingar for dei som skal bu i området.</p>
<i>Teknisk infrastruktur og trafikktilhøve</i>	<p>Kommunen krev at det vert utarbeidd VA-rammeplan for prosjektet. Det vil vere behov for omlegging av vass- og avløpsnett i området i samband med prosjektet. Samarbeid med Statens vegvesen.</p>

	<p>Prosjektet må dokumentere korleis avrenning og avrenningsfart vert endra og ivareteke. Byggteknisk forskrift skal leggjast til grunn for handtering av overflatevatn.</p> <p>Kontaktperson VA:  <a href="mailto:lars.fjervold@volda.kommune.no">lars.fjervold@volda.kommune.no</a></p> <p>Tilstrekkeleg sløkkevass- kapasitet skal avklarast med brannvesenet og gjerast greie for i planomtalen.</p> <p>Kontaktperson brann:  <a href="mailto:roy.inge.heltne@volda.kommune.no">roy.inge.heltne@volda.kommune.no</a></p> <p>Ved etablering av næringsverksemd skal det leggjast til rette for trafiksikker og effektiv varelevering.</p> <p>Planframlegget skal gjere greie for korleis parkeringsbehovet er løyst for området.</p>
<i>Sosial infrastruktur</i>	Det er god tilgang til sosial infrastruktur. Det er relativt kort ved til skular og idrettsanlegg.
<i>Miljøfaglege tilhøve (luft, støy, radon, geoteknikk)</i>	Støy skal vere tema i planomtalen. Gjeldande retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, skal leggjast til grunn.
<i>Universell utforming</i>	<p>Planframlegget skal legge til grunn krav til universell utforming jf. teknisk forskrift.</p> <p>Bustadane bør i størst mogleg grad legge til rette for tilgjengelege bueiningar, sjølv også for mindre bueiningar.</p>
<i>Natur og ressursgrunnlag (landskap, naturmangfald)</i>	Ikkje aktuelt.
<i>Estetikk/typologi/byggeskikk</i>	<p>Estetikk, typologi/byggeskikk er sentrale tema som det må leggjast stor vekt på i planarbeidet.</p> <p>I planomtalen må det gjerast ei vurdering av tiltaket , både i forhold til seg sjølv, og til omgjevnaene (nær- og fjernverknad).</p> <p>Gode illustrasjonar er viktig.</p> <p>Det må utarbeidast sol/skuggeanalyse. Stadanalyse.</p> <p>Kommunen stiller seg positive til prosjektet, men vil ikkje ta endeleg stilling til byggjehøgda for komplett planforslag er</p>

	<p>innsendt. Bygget verkar noko massivt, som ei borg. Bør bryte opp fasadene. Vurdere inntrekte etasjer. Dei store parkeringsareala på framsida av bygget, bør brytast opp. Utomhusplan.</p> <p>Det skal leverast volummodell av bygg basert utnytting vist i planen. Dette skal vere ein enkel modell som kommunen kan sette inn i eigen terrengmodell. Det kan i tillegg leverast volummodell av bygg der det er lagt vekt på arkitektur og utforming.</p>
<i>Verneinteresser (biologisk mangfald, fornminne)</i>	Ikkje aktuelt.
<i>Risiko og sårbarheit (ROS) (flaum, rasfare)</i>	<p>Fylkesmannen i Møre og Romsdal si sjekklister kan nyttast som utgangspunkt for ROS-vurdering.</p> <p><a href="https://www.fylkesmannen.no/nn/More-og-Romsdal/Samfunnstryggleik-og-beredskap/Arealplanlegging/Sjekklister/">https://www.fylkesmannen.no/nn/More-og-Romsdal/Samfunnstryggleik-og-beredskap/Arealplanlegging/Sjekklister/</a></p>
<i>Levekår og folkehelse</i>	Planprosjektet sine verknader for levekår og folkehelse skal inngå i planomtalen.
<i>Medverknad</i>	Planområdet ligg sentralt i Volda, og vil vere av interesse for mange. Kommunen rår til at det vert lagt til rette for ope informasjonsmøte i samband med oppstart av planarbeidet. Også brei medverknad seinare i planprosessen.
<i>Konsekvensar for miljø og samfunn</i>	Skal vurderast og vere tema i planomtalen.

## 9. Avgrensing av planområdet

Plankonsulent må ta kontakt med Statens vegvesen for å avklare nærare problemstillingar knytt til veg. Det er viktig at det vert teke med tilstrekkeleg areal ved avgrensing av planområdet. Frisiktsoner må vere med.

## 10. Moment det usemje om

Moment	Merknad/kommentar:
Ingen moment.	

## 11. Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav:	Merknad/kommentar:
<input checked="" type="checkbox"/> Tiltaket forutset utbygging/utbetring av kommunal-teknisk anlegg	

<input checked="" type="checkbox"/> Tiltaket forutset utbygging/utbetring av annan infra-	
---	--

## 12. Oppstart av planarbeidet

<input checked="" type="checkbox"/> Kommunen rår til oppstart av reguleringsplanarbeid	Merknad/kommentar:
<input type="checkbox"/> Kommunen rår ikkje til oppstart av reguleringsplanarbeid	
<input type="checkbox"/> Tiltakshavar kan be om at oppstart av reguleringsplanarbeid vert lagt fram for politisk handsaming	
Planavgrensinga skal godkj. av kommunen før planarbeidet vert kunngjort.	
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	X
Illustrasjonar og modellar	X
Kopi av annonse planoppstart med påført dato	X
Kopi av varslingsbrev	X
Varslingsliste	X
Dokumentasjon av samråds- og medverknadsprosess	X
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 oppgjere 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.

Volda, 15.11.2018

Berit Sandvik Skeide