

Planinitiativ

| | |
|-----------------------------|---|
| Planinitiativ for | <i>Volda kommune – Detaljregulering for Øyralandet - gbnr. 29/39 m.fl.</i> |
| Utarbeidd av | <i>Sporstøl arkitekter for Volda Hamnegata 12 AS (Coop) v/ Finn Dyb-Sandnes</i> |
| Datert | <i>27.05.25 – rev. 08.07.25</i> |
| Forslag til plannamn | <i>Detaljregulering for Øyralandet - gbnr. 29/39 m.fl.</i> |

Planinitiativ, jf. §1 i forskrift, andre ledd

a) Formålet med planen

Føremålet med planen er å gje planrammer for etablering av forretning og sentrumsnære leilegheiter med tilhøyrande trafikk- og parkeringsareal på hamna i Volda. Kring planlagde bygg planleggast det lagt til rette for kaipromenade.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet

Planområdet

Planområdet er lokalisert i sentrum av Volda som vist i kartutsnitt nedanfor. Planområdet er ca. 10,5 daa, og omfattar delar av hamneområdet i Volda.



Figur 1 Kartutsnitt som viser lokalisering av planområdet

Coop Mega er i dag etablert på staden. Innanfor planområdet er det også mellom anna kafeteria, tannklinikk, helsekostbutikk, treningscenter, fysioterapi og bustadar/hyblar. Austleg del av området er nytta til trafikkareal og parkering. Kaifronten er pr. i dag ikkje lagt til rette som uteopphaldsareal for allmenn bruk, og er delvis nytta til parkeringsareal.



Figur 2 Foto som viser dagens arealbruk sett frå aust. Kjelde: Google Maps

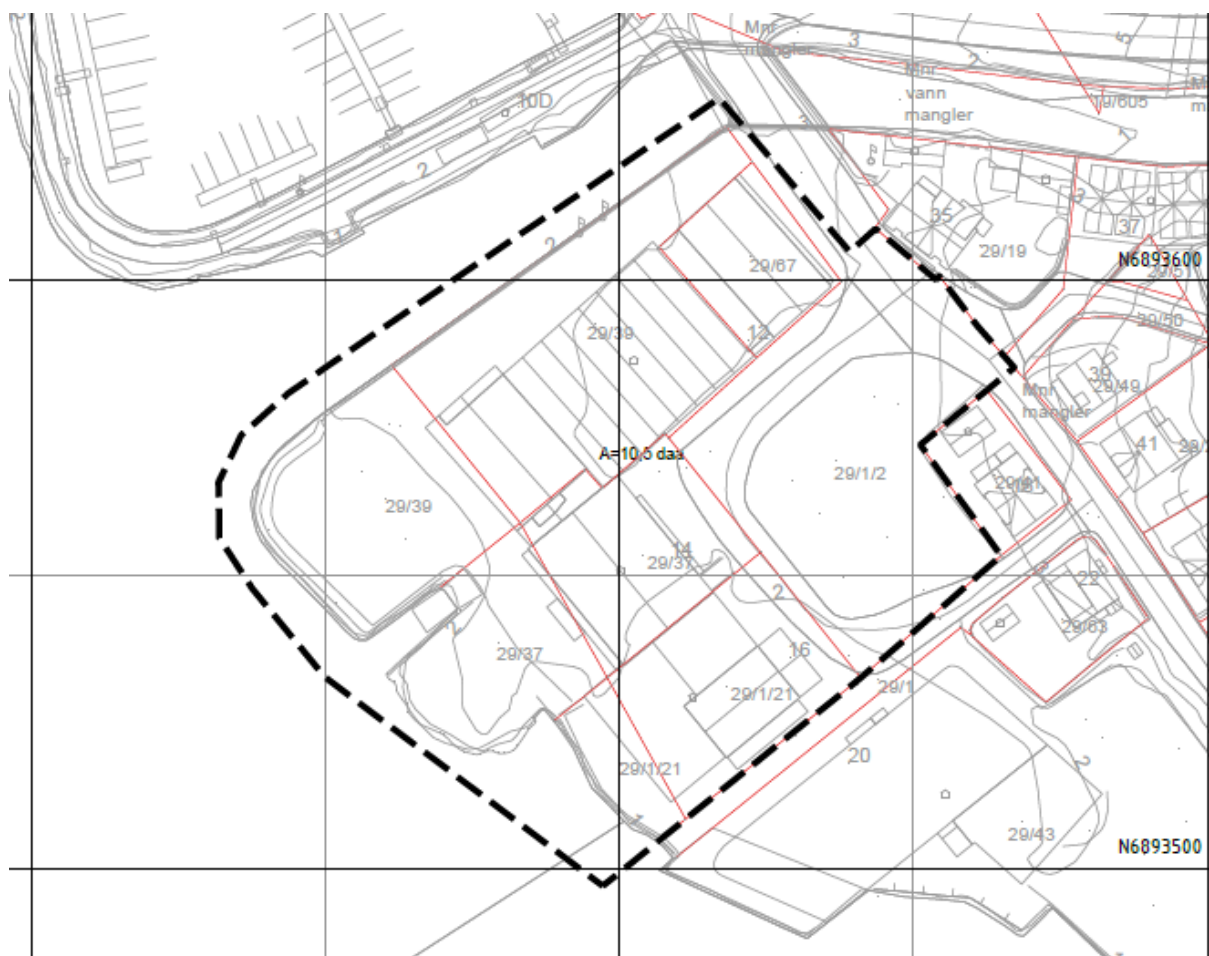


Figur 3 Foto som viser dagens arealbruk sett fra nord. Kjelde: Google Maps

Planavgrensning

Forslag til planavgrensning er lagt i eigedomsgrenser i aust og nordaust. Mot nordvest ligg den i grense mot gjeldande reguleringsplan. Mot sjø er den lagt noko utanfor etablert

kaiområde. Planavgrensinga vil slik den er vist delvis erstatte sørleg del av oppstarta reguleringsplan «Fv. 651 – E39 – Småbåthamna – Elvadalen (jf. pkt.g).



Figur 4 Kart som viser forslag til avgrensing av planområdet. Kjelde: Sporstøl arkitekter

Planarbeidet vurderast ikkje å få vesentleg verknad utanom planområdet forutan det som er omtalt i pkt. h).

c) Planlagde bygg, anlegg og andre tiltak

Det planleggast etablering av forretningsareal og leilegheiter innanfor planområdet.

På bakkeplan planleggast forretningsareal for Coop, samt lokale for ein mindre butikk. Nord for planlagde bygningar vil det leggast til rette for parkering for forretning, og parkering tilhøyrande Hamnegata 12. Tilkomst til området er frå Hamnegata.

Det er planlagt for om lag 30 leilegheiter over forretningsbygg og parkeringsetasje. Leilegheitene er orientert mot sol og sjø, og med utsikt mot fjord og fjell. Alle leilegheiter har privat uteplass mot sør/sørvest varierende frå 14 m² til 24 m².

Det er planlagt for ein overdekt parkeringsplass til kvar leilegheit. Iht. kommuneplanen skal det for blokkbebyggelse i indre sentrumssone også være 0,25 parkeringsplassar pr. leilegheit til gjesteparkering. Desse vil verte utomhus. Det er krav om 2 sykkelparkeringsplassar pr. bustad.

Leilegheitene har bakanforliggende svalgang med tilkomst til felles uteopphaldsareal på tak. Uteopphaldsarealet på tak er ca. 1200 m², og er planlagt tilrettelagt for ulike aldersgrupper. Det visast til referat frå oppstartsmøtet kva gjeld krav til MUA og leikeareal. Slik det kjem fram av referatet må dette avklarast i dialog med kommunen og barnerepresentanten undervegs i planarbeidet.



Figur 5 Situasjonsplan som viser førebels planlagt tiltak. Kjelde: Sporstøl arkitekter

Som illustrasjonane viser er det planlagt lagt til rette for ein kai-promenade langs sjøen kring bygget. Dette vil opne delar av Volda sin sjøfront som i dag ikkje er i bruk, og legge til rette for gode trasear og uteopphaldsrom til glede for både bebuarar i området og Volda sine innbyggjarar for øvrig.

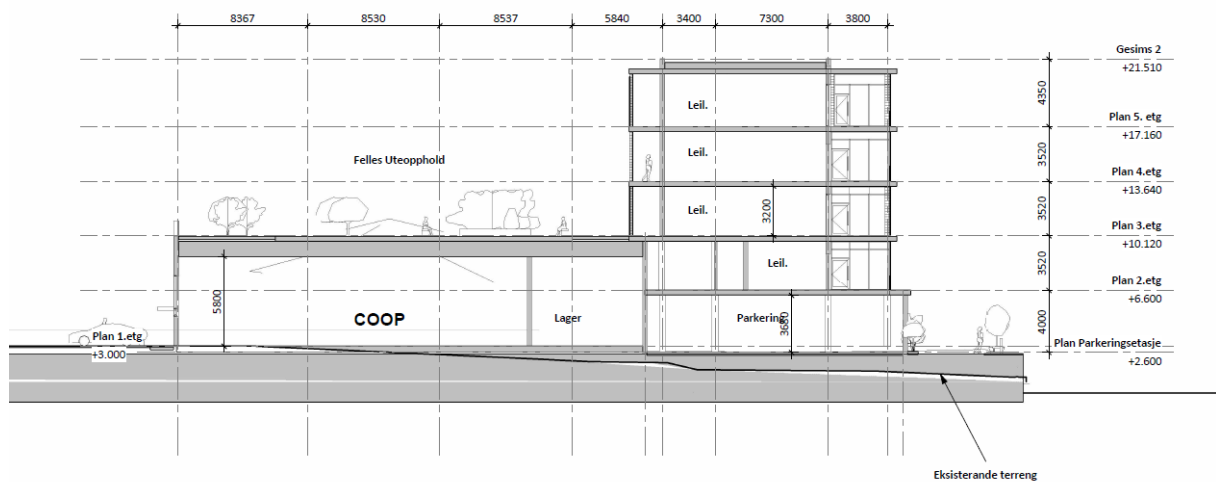


Figur 6 Illustrasjon som viser planlagt kaipromenade langs sjøfront. Kjelde: Sporstøl arkitekter

d) Utbyggingsvolum og byggjehøgder

Som snittet nedanfor viser er det mot sørvest planlagt parkeringsetasje, samt fire leilegheitsetasjar mot sjø. Mot kaifronten mot nordvest er det planlagt for to leilegheitsetasjar over forretningsetasje.

Utnyttingsgrad er ikkje rekna ut, og vil avhenge av endeleg størrelse på regulerte føremål.



Figur 7 Førebels snitt som viser planlagte høgder for bygning mot sørvest. Kjelde: Sporstøl arkitekter



Figur 8 Illustrasjon som viser fasade og kaifront mot sjø. Kjelde: Sporstøl arkitekter

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Friluftsliv

I følge GisLink grensar planområdet i nordvest mot «Svært viktig friluftsområde» definert som «Volda småbåthamn» (rosa farge). Områdebeskrivelse: «Allmenningskai med hamneanlegg tilrettelagt for småbåtar. Element: Kai, flytebrygge, molo, gjestebrygge. Viktig sosial arena og utgangspunkt for sjøaktiviteter/friluftsliv i Voldsfjorden.» Området vist med grønt viser tilgjengelige strandsone.



Figur 9 Kart som viser svært viktig friluftsområde (rosa) og tilgjengelig strandsone (grønt). Kjelde: GisLink

Barn og unge

Kring sentrumsområdet er det relativt god nærleik til barnehagar, barneskule og ungdomsskule. Det er kort avstand til Elvadalen med fine tur- og parkområde, samt til hamnepromenade langs Hamnegata.

Det vil verte lagt til rette for utomhusareal/leikeareal på tak og på bakkeplan. Som omtalt i pkt. c) vil dette avklarast nærare i samråd med kommunen. Det er vanskeleg å innfri krav om kvartalsleikeplass på 1500 m² i innanfor sentrumsnært planområde. Slik det kjem fram av referat frå oppstartsmøtet er det under 300 m² til eit område som i KDP er regulert til friområde, og som kommunen vil gjere avklaringar om kan nyttast til kvartalsleikeplass. Avtale om anleggsbidrag vil då vere aktuelt.

Kommunen har ei målsetjing om at fleire skal gå og sykle. Det må sikrast gode løysingar for mjuke trafikantar, både gåande og syklande.

Arealressursar

Slik det kjem fram av arealressurskart er området innanfor planavgrensinga registrert som bebygd område (rosa farge). Brun farge viser opparbeidde vegar. Blå farge viser hav.



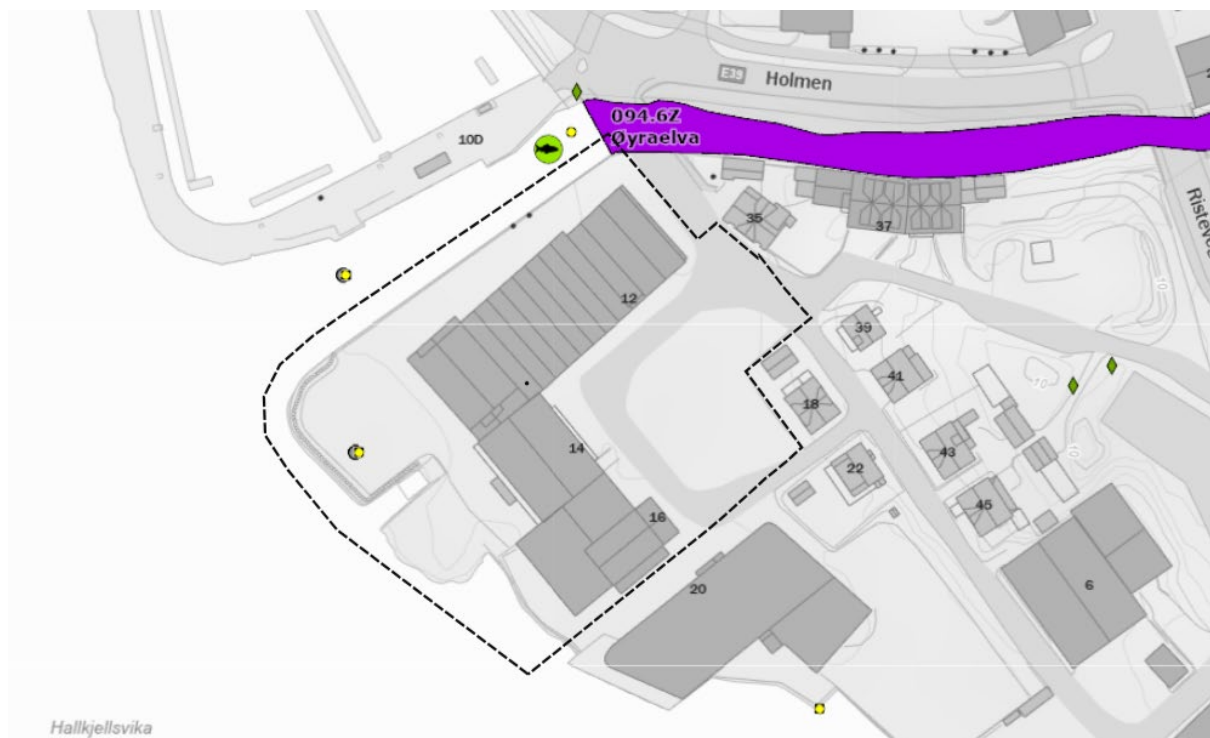
Figur 10 Arealressurskart – bebygd område (rosa), veg (brun farge). Kjelde; GisLink

Naturverdiar

Slik det kjem fram av illustrasjonar og kartutsnitt grensar området til vassdraget Øyraelva. Av GisLink kjem det fram at det er ei strekning tilgjengeleg for anadrom fisk; sjørørret og laks.

Anadrom fisk gyter og har ynglestadiet i ferskvann, og lever vanligvis heile det vaksne liv i saltvann.

Innanfor området er det i GisLink registret hettemåke med status CR (kritisk truet). Nordvest for planområdet, ved innløpet til Øyraelva, er det registrert svartand og sivhøne, begge med status VU (sårbar). Rett utanfor planområdet er det registrert ein framand art, klustersvineblom.



Figur 11 Kart som viser naturverdier i og kring område – anadrom strekning (lilla), sjøørret (grøn sirkel), sivhøne og svartand (gul sirkel utanfor planområde) og gråmåke (gul sirkel innanfor planområdet). Framand art (mørk grøn) Kjelde: GisLink

f) Tiltaket si verknad på, og tilpassing til, landskap og omgivnader

Landskap

Området er relativt flatt, det fell frå kote 3 i nordaust til kote 2 i sørvest. Det er i GisLink definert som «nedskåret fjordlandskap med tett bebyggelse».

Planlagt utbygging vil verte synleg i landskapet både frå sjø og land, men vil slik det no er planlagt, ikkje endre stadens karakter vesentleg.

Planlagt bygning er lagt i L-form langs sjø slik dagens bygningar er lagt. Dette vil gjere at planlagde bustader får god orientering, sol og utsikt, samtidig som ny bygningsmasse vert lagt i god avstand til eldre bygningar mot aust. Det sentrale byrommet i midten vidareførast som uteopphaldsareal med parkering og gode kommunikasjonsaksar. Kaipromenaden langs sjøen vil legge til rette for tilgang til sjø, og sikre gode omgivnader for allmenta.

Kulturminne

Nordøst for planavgrensinga ligg fleire Sefrak-registrerte bygg, som vist på kartutsnitt. Slik det kjem fram av riksantikvaren si heimeside er det i utgangspunktet ikkje tillagt spesielle restriksjonar for SEFRAK-registrerte bygg, men det er meldeplikt på bygningar eldre enn 1850.



Figur 12 Kart som viser kulturminne. Gule trekantar viser SEFRAK-registrerte bygg. Oransje sirkel viser Volda Elektriske Mylne som har vernestatus regionalt verneverdig. Kjelde: GisLink

Volda Elektriske Mylne ligg innanfor planområdet i sørøst. Mylnebygget stod ferdig i 1937. Det vart bygd som ein moderne bygdemylne. Mylneriet AS vart skipa i oktober 2006, og stod for drift av butikk/kafé. Frå 2014 har Sunkost nytta dei same lokala som Mylneriet tidlegare nytta. Volda Elektriske Mylne har status som regionalt verneverdig.

g) Forhold til kommuneplan, eventuelle gjeldande reguleringsplanar og områdeplanar, retningslinjer og pågåande planarbeid

Gjeldande kommuneplan

Gjeldande kommuneplan er «KDP for tidlegare Volda kommune», planID 2016005 som trådte i kraft 12.08.2021. Området er sett av til «Sentrumsføremål», BS6, og «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone».

Føresegnene til kommunedelplanen §3.1.5 seier om sentrumsføremål BS følgjande:

«a. Sentrumsformål omfattar forretningar, tenesteyting og bustader, herunder grønne (ute-) areal til bygningane.

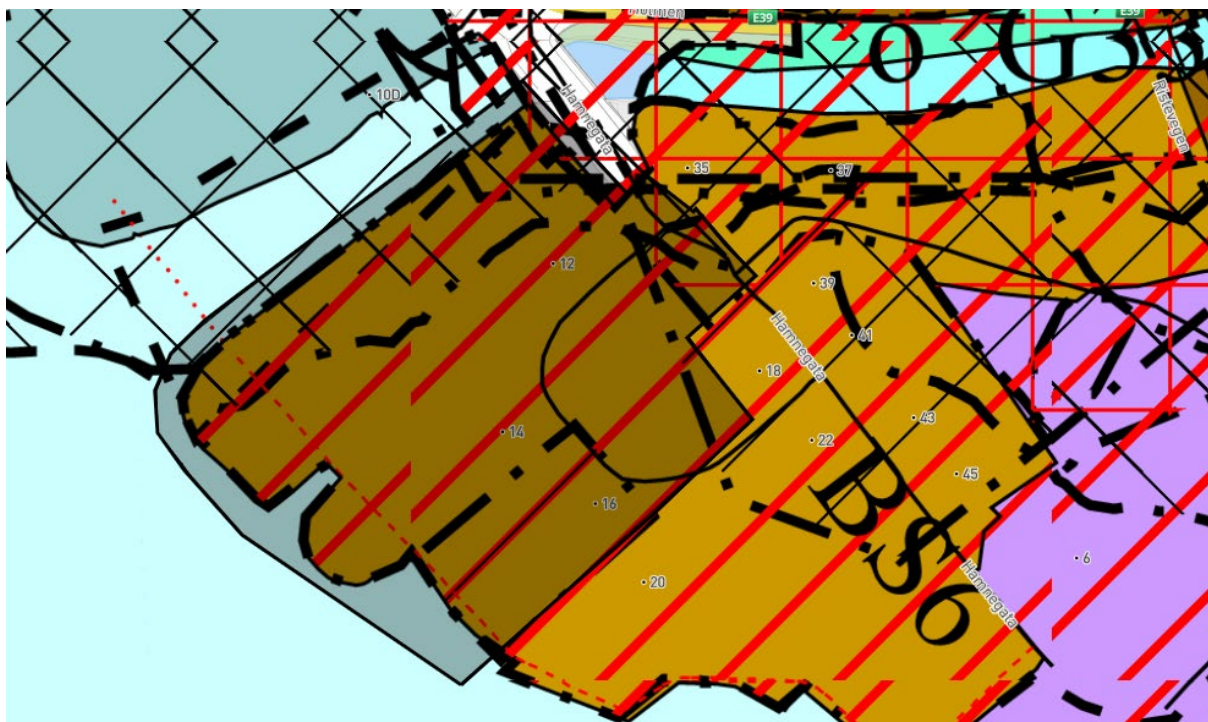
b. Området skal ha høg utnyttingsgrad og % BYA (prosent bebygd areal) skal vere minimum 70 %.

c. På gateplan skal det leggest til rette for forretningar og publikumsretta verksemder som stimulerer gatelivet. Høge, lukka sokkeletasjar (t.d. høg garasjekjellar) tillatast ikkje.

d. For område BS1 skal tilkomst til området vurderast og avklarast gjennom utarbeiding av reguleringsplan. Tilkomst skal regulerast og løysast samla, og i samanheng med tilliggjande utbyggingsareal (BS6).

...

Det skal vere høg standard for gåande og syklende, og områda skal utviklast med urbane kvalitetar.»



Figur 13 Kartutsnitt som viser gjeldande kommuneplan. Kjelde: Sunnmørskart

Kommunedelplanen er pr. i dag gjeldande plan slik det kjem fram av innleiinga til planen sine føresegner:

«Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk og vert lagt til grunn ved all planlegging og sakshandsaming av enkeltsaker innan planområdet.»

Det er iht. føresegnene §2.1.1 a) krav om reguleringsplan.

Området kjem innanfor bestemmelsesområde #13. Føresegnene seier om dette som følgjer:

| Føresegnsområde | Stad | Sentertype | Funksjonar |
|-----------------|------------------------------------|---------------|--|
| #13 | Volda sentrum - indre sentrumssone | Kommunesenter | Detaljhandel, utvalshandel og plasskrevjande varer. Ikkje plasskrevjande storhandel, lager, godsterminal, bilhandel, bilbutikk eller støyande og forureinande verksemder. |

Kommunedelplanen regulerer noverande adkomstvei gjennom området mot nordaust.

Kommuneplanen regulerer også område for gul støysone som berører nordvestleg del av planområdet som vist til i pkt. h).

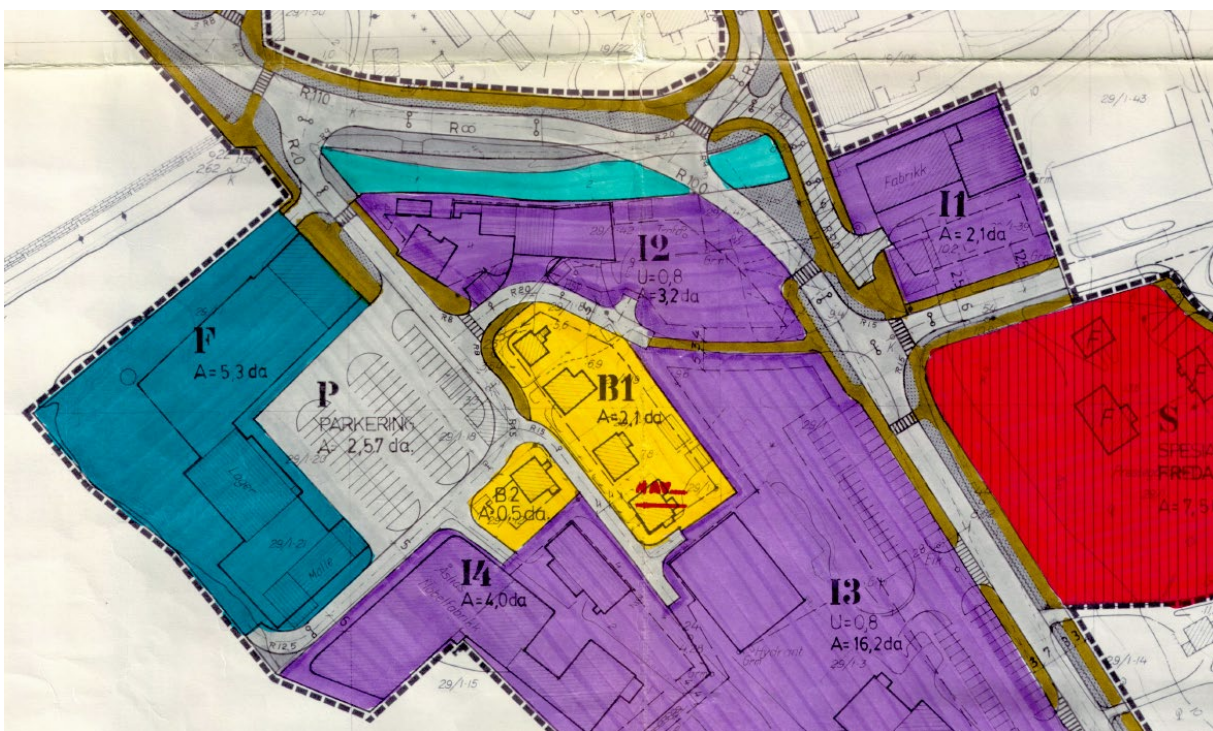
Nordleg del av foreslått planavgrensning, som i hovudsak gjeld tilkomstveg, ligg innanfor bestemmelsesområde #7, som gjeld særleg omsyn til bygningsmiljø der det ikkje er tillate å rive bygningar, jf. føresegnene til kommuneplanen. Det ligg også innanfor omsynssone H570 som gjeld bevaring kulturmiljø.

Nordre del ligg også innanfor omsynssone 710_3 som gjeld bandlegging av areal i påvente av reguleringsplan. Dette gjeld oppstarta plan «Fv. 651 – E39 – Småbåthamna – Elvadalen» som ikkje er vidareført.

Gjeldande reguleringsplan

Gjeldande reguleringsplan er reguleringsplan «Øyra», PlanID 1987005. Planen trådte i kraft 24.08.87. Området er regulert til føremål forretning/kontor (F), samt parkering (P).

Planen er erstatta av gjeldande kommunedelplan.



Figur 14 Kartutsnitt som viser gjeldande reguleringsplan. Kjelde: Sunnmørskart

Planar under arbeid

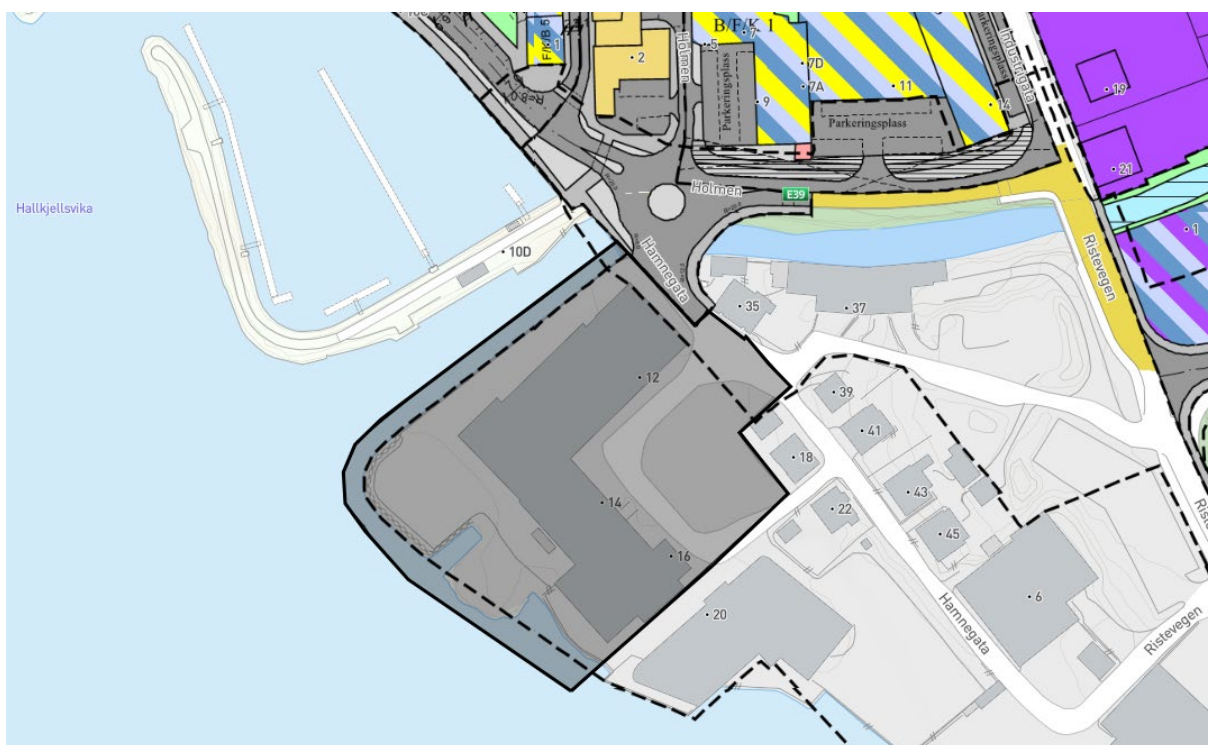
Det vart i 2012 starta planarbeid for reguleringsplan «Fv. 651 – E39 – Småbåthamna – Elvadalen». Planavgrensinga for denne planen ligg delvis innanfor foreslått planavgrensing i nordaust. Planarbeidet er ikkje vidareført. Planen inngår no i områdeplan for Volda sentrum som vart starta opp i 2021.

Planprogrammet for områdeplan for Volda sentrum, PlanID 2021006, vart godkjent 01.09.23, men planen er ikkje ferdigstilt. Slik det kjem fram av planprogrammet vil ein ved behov opne for parallelle detaljreguleringsprosessar som seinare integrererast i den ferdige planen.

I samband med utvikling av sentrumsområdet i Volda er det også utarbeidd ein utviklingsplan (Gehl architects, 2015), og eit moglegheitsstudie (Asplan Viak, 2022).

Tilgrensande planar

Foreslått planavgrensing grensar til gjeldande plan «Del av Volda sentrum», planID 1997001, vedteken i 1997, som regulerer rundkøyring frå E39 til planområdet.



Figur 15 Utsnitt som viser planområdet, tilgrensande plan «Del av Volda sentrum» i nord, stipla linje for oppstarta plan «Fv. 651 – E39 – Småbåthamna – Elvadalen» frå 2012 og stipla linje for oppstarta «Områdeplan for Volda sentrum» innanfor planområdet mot sør og vest. Kjelde: Sunnmørskart

h) Vesentlege interesser som blir råka av planinitiativet

Trafikk og infrastruktur

Kartutsnittet viser kringliggande vegnett. Tilkomst til området er frå E39 Hamnegata. E39 har ÅDT 9160 (2024) med 4% andel lange køyretøy. Det er registrert nokre ulykker langs E39. Slik det kjem fram av illustrasjon under pkt. g) ovanfor, er det i eldre plan frå 1997 regulert rundkøyring frå E39 til området, men denne er ikkje bygd. Det planleggast tunnel «E39 Volda-Furene» som vil avlaste trafikken langs Hamnegata, men strekninga er pr. i dag ikkje gjeve prioritet.

Langs Hamnegata er det tilrettelagt hamnepromenade for mjuke trafikantar som fører vidare over bru til planområdet.



Figur 16 Kart som viser kringliggende vegnett; Europaveg (oransje), kommunal veg (lys brun), gang- og sykkelveg og fortau (mørk brun) og privat veg (grøn). Kjelde: GisLink



Figur 17 Kartutsnitt som viser tilkomst til området. Kjelde: Google Maps

Som vist til i pkt. b) er det pr. i dag fleire etablerte funksjonar innanfor området. I bygning som planleggast riven og erstatta er det i dag, tillegg til forretning for Coop, mellom anna fysioterapi, hyblar og treningscenter. Desse funksjonane vil forsvinne og erstattast av nyetableringa. Trafikken utløyst av nyetablering til området vurderast såleis ikkje å verte vesentleg større enn dagens trafikk.

Støy

Som kartutsnittet viser vil planlagt tiltak verte liggande delvis innanfor gul støysone. Multiconsult har gjort støykartlegging for planlagt tiltak som viser at det vil vere mogleg å tilfredsstille krav til innandørs lydnivå i alle bustader ved å nytte ytterkonstruksjonar med tilstrekkeleg lydisolasjon.



Figur 18 Kart som viser raud og gul støysone langs Hamnegata. Kjelde: GisLink

Grunnforhold – kvikkleire

Innanfor planområdet er det lausmasstype hav- fjord- og strandavsetning – tynt dekke. Området ligg under marin grense, og er i GisLink vist som aktsomheitsområde for kvikkleire. I føresegner til gjeldande kommuneplan § 4.1.3 e) står det som følgjer:

«Omsynssone H310_UG – ustabil grunn viser potensiell skredfare for områdekred av kvikkleire. I samband med regulering må den reelle faren avklarast, og det må dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Teknisk forskrift. Resultat av kartlegging kan medføre at heile eller delar av området ikkje kan byggast ut.»

Det er starta opp grunnundersøkingar innanfor planområdet.

Vatn og avløp

Slik det kjem fram av referat frå oppstartmøtet varslar kommunen at det vil vere behov for ny VA-struktur for å kunne gje området nødvendig avløpsløyseing. Det vil verte sett rekkjefølgjekrav om etablering i samhandling med kommunen. Pumpestasjon må etablerast.

Flaum

Ein mindre del av planområdet i nordvest, ved inngangen til Øyraelva, ligg under aktsomheitsområde for flaum som vist på kartutsnittet nedanfor. Kommunen har utarbeidd kartlegging av flaumfare og stormflo med bølgepåverknad som vil verte lagt til grunn.



Figur 19 Kartutsnitt som viser eit mindre område i nord som ligg innanfor aktsomheitsområde for flaum (lilla). Kjelde: GisLink

Skred

Området ligg innanfor faresone fjellskred, faresone tsunami, med sannsynlegheit mindre enn 1/5000 som vist på kartutsnitt. Dette gjeld store delar av kystlinja på Sunnmøre.



Figur 20 Kartutsnitt som viser faresone fjellskred (tsunami). Kjelde: GisLink

Stormflo og havnivåstigning

Planområdet ligg innanfor område for stormflo og havnivåstigning som vist på kartutsnitt. Kommunen si kartlegging av dette vil verte lagt til grunn i den vidare planlegginga av tiltaket. Tiltaket vurderast å kome inn under tryggleiksklasse F2.

Føresegnene til gjeldande kommuneplan seier som følgjer i §2.3.5:

«a. Vurderingar knytt til havnivåstigning, stormflod og bølgepåverknad skal utførast etter gjeldande råd frå Direktoratet for samfunnssikkerheit og beredskap.

b. Tiltak i tryggleiksklasse F1 skal plasserast over kote 2,40, eller dimensjonerast og konstruerast for å tole påkjenningar ved 20-års stormflod, jf. Byggteknisk forskrift.

c. Tiltak i tryggleiksklasse F2 skal plasserast over kote 2,60, eller dimensjonerast og konstruerast for å tole påkjenningar ved 200-års stormflod, jf. Byggteknisk forskrift.

d. Tiltak i tryggleiksklasse F3 skal plasserast over kote 2,70, eller dimensjonerast og konstruerast for å tole påkjenningar ved 1000-års stormflod, jf. Byggteknisk forskrift.

e. Ved tiltak i strandsona skal det gjerast ei lokal vurdering av vind- og bølgefjorhold ved vurdering av trygg kote. Ei lokal vurdering av vind- og bølgefjorhold kan resultere i at tiltak må plasserast på ein høgare kote enn krava i b), c), d) for å tilfredsstille tryggleikskrava i Byggteknisk forskrift.»

Forventa klimaendringar må også leggast til grunn for avklaring av kotehøgder innanfor området.



Figur 21 Kartutsnitt som viser middelhøyvann og 200-års stormflo i år 2100. Kjelde: GisLink

i) Korleis samfunnstryggleik skal takast vare på, mellom anna gjennom førebygging av risiko og sårbarheit

Plan- og bygningslova § 28-1 fastset krav om sikker byggegrunn, og § 4-3 fastset krav om risiko- og sårbarheitsanalyser i arealplanlegginga. Sjå vedlagt ROS-sjekkliste for området, V2. Forhold som påkallar merksemd, og som krev vurdering av tiltak, er følgjande:

Flodbølger som følgje av fjellskred

Området ligg innanfor faresone tsunami med sannsynlegheit mindre enn 1/5000.

Kvikkleire

Området ligg under marin grense, og innanfor aktsomheitsområde for kvikkleireskred.

Flaum

Ein mindre del av planområdet i nordvest, ved inngangen til Øyraelva, ligg under aktsomheitsområde for flaum.

Stormflo

Planområdet ligg innanfor område for stormflo og havnivåstigning som vist på kartutsnitt.

Sløkkjevatn

Forhold kring sløkkjevatn må avklarast i det vidare planarbeidet.

Samferdsel

Trafikale forhold må avklarast i det vidare planarbeidet.

Støy

Planlagt tiltak vil verte liggande delvis innanfor gul støysone. Støyutgreiing frå Multiconsult vil verte lagt til grunn.

Forureining

Evt. forureining i sjø må avklarast ved utfylling.

Naturverdiar

Planområdet grensar til vassdraget Øyraelva. Anadrom fisk som går i elva må omsyntakast.

j) Kva aktuelle offentlege organ og andre interesserte som skal varslast om planoppstart

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal
Møre og Romsdal fylkeskommune
Statens vegvesen
Noregs vassdrags- og energidirektorat – NVE
Volda kommune
Brann og redning i Volda
Volda og Ørsta reinhaldsverk
Linja
Kystverket
Fiskeridirektoratet
Stiftelsen Bergens Sjøfartsmuseum

k) Prosessar for samarbeid og medverknad frå aktuelle fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre

Dei ulike høyringsinstansane, grunneigarar og naboar får tilsendt digitalt varsel via «Planprosessen». Det vert i tillegg kunngjering i Møre og utlegging av saka på kommunen og plankonsulentens si heimeside. Frist for innspel vert sett til 4 veker. Innkomne innspel vil verte vurdert i den vidare planprosessen. Formell saksgang ifølge plan- og bygningslova sikrar at kravet til medverknad vert ivareteke gjennom offentlig ettersyn av det utarbeidde planforslaget. Planarbeidet blir vidareført og varsla i samsvar med plan- og bygningslova (PBL) §12-3, §12-8 og §12-14.

l) Vurdering av om og korleis planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i tilfelle vil bli tatt vare på

Det visast til «Forskrift om konsekvensutgreiing» §9 kva gjeld kva som skal leggest fram av forslagsstillar som grunnlag for ansvarleg myndigheit si vurdering av krav til konsekvensutgreiing:

- a) Planlagt tiltak er omtala i planinitiativet.
- b) Planlagt tiltak vil lokaliserast innanfor allereie utbygd areal, og i tråd med føremål i gjeldande kommuneplan. Det vurderast at miljøverdiar ikkje vil verte vesentleg berørt av tiltaket.
- c) Planlagt tiltak vil ikkje medføre vesentlege verknader i form av utslepp.
- d) Planlagt tiltak vil ikkje medføre bruk av naturressursar.

Krav om konsekvensutgreiing er vurdert i høve til «Forskrift om konsekvensutgreiing». Slik det kjem fram av referat frå oppstartsmøtet vil prosjektet, om ein tolkar vedlegg II pkt. 10 b vidt, kome inn under planar som skal vurderast om det vil vere krav til KU. Området er utbygd frå før med både bustader og tenesteyting. Kommunen har såleis vurdert at prosjektet ikkje har vesentlege verknader og at det derfor ikkje er krav til KU. Tiltaket vurderast heller ikkje å gje vesentlege konsekvensar for miljø og samfunn.

Vedlegg til planinitiativ

- V1 Planavgrensning datert 27.05.25
- V2 Sjekkliste ROS datert 27.05.25