

**REGULERINGSFØRESEGNER**

I tilknytning til reguleringsplan for:

**HOLMEN, VOLDA SENTRUM**

Dato for siste revisjon av planen :13.des.-04

Eigengodkjenning i kommunestyret : sak 0042/05, den 21.04.2005

Volda den 18.05.2005-05-24

for Adm.sjefen - Per Heltne



Planleggjar  
**VOLDA KOMMUNE**  
 MERINGS- OG UTVIKLINGSSTABEN

**1: Planavgrensing**

Reguleringsføresegnene gjeld innanfor det området som er synt med reguleringsgrense på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegnene.

**§ 2: Arealbruk**

Området er regulert til følgjande føremål:

Trafikkområder: (PBL §25.3)	Køyreveg. Gangveg, Fortau Anna trafikkareal (grøft, rabatt, skjæring/fylling) Parkeringsareal
Friområde: (PBL § 25.4)	Offentleg park
Fellesområde: (PBL § 25.7)	Felles parkering/trafikkområde
Spesialområder: (PBL § 25.6)	Offentleg vatn- og avlaupsanlegg
Kombinerte føremål: (PBL § 25, 2.ledd)	Bustad/Forretning/Kontor.

**§ 3: Fellesføresegner**

- Bebyggelsen skal plasserast innanfor dei byggegrensene som er vist på plankartet.
- Der ikkje anna er sagt i plankart/føresegner skal bygningane ikkje vere høgre enn det dei generelle vilkåra i PBL tillet.
- Kjellar kan byggast uavhengig av byggegrensa og også under tilstøytande trafikkareal dersom dette kan skje utan ulempe for bruken av trafikkareala og kommunaltekniske anlegg.
- Ved handsaming av søknad om byggeløyve skal kommunalt bygningsmynde sjå til at bygningane får god form og materialbruk, og at dei får ei harmonisk utforming i høve terrenget og eksisterande bebyggelse. Ei utbygging innan området krev eit moderne bygg som med formspråk og arkitektur/kvalitetar gjev bygning(ane) i seg sjølv og omgjevnadane ein ny kvalitet. Det skal særleg leggast vekt på at fasaden mot Halkjelsgata og det off. friområdet mot vest får ei tilpassa utforming, og at ein samstundes bygg vidare på den form og det volum som er etablert i dei eksisterande og tidlegare industribygga i området.

## REGULERINGSPLAN FOR HOLMEN

- e: Der terrengnivå etter opparbeiding gjer det naudsynt med støttemur mot grannetomt eller gate, kan kommunalt bygningsmynde gje påbod om at planeringshøgder skal løftast eller gjerast lågare, eller at det vert nytta skråningar som gjer høgda på støttemurane lågare.
- f: Høgde og utforming av gjerde mot offentleg veg skal godkjennast av kommunalt bygningsmynde. Gjerde mot nabo/fellesareal/veg/friområde må ikkje vere over 80 cm inklusiv sokkel.
- g: Innanfor frisiktsonene i vegkryssa må det vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over planum for dei tilstøytande vegane. Arealet innanfor frisiktsonene må ikkje nyttast slik at sikta vert hindra på noko tidspunkt.

**§ 4: Bustad/Forretning/Kontor:****a: Føremål:**

På området kan det oppførast bygning for forretning, kontor og bustad. Hovudfunksjonen på området skal vere forretningsdrift. Det vert akseptert integrert utnytting til studenthus, herunder med kafédrift og konsertarrangement m.m. som ligg til studenthuset si normale drift. Bustadar kan ikkje etablerast i første og andre etasje.

Maksimum BYA for B/F/K er 100% under føresetnad at ein etablerer parkeringsareal i kjellar under framtidige nybygg i området.

**b: Bebyggelse**

B/F/K-områda skal bebyggast i samsvar med byggeplan som ligg ved reguleringsframlegget.

Byggeplanen skal ved plankart eller i utfyllande tekst syne:

- Plassering av bygningar
- Høgde, og takform på bygningar.
- Disponering av ubebygd del av tomta: Trafikkareal, gangareal, parkering, vareinntak, og ev. andre innretningar og beplanting.

Byggeplanen er ein del av reguleringsplanen, er tilordna denne, og skal godkjennast saman med denne.

På B/F/K 1 skal største byggehøgde vere til cote 15,60

Det er høve til å bygge ein 3. etasje på B/F/K 2

På B/F/K 2 skal største byggehøgde vere cote 15,60

På B/F/K 3 skal største byggehøgde vere cote 18,60

**b: Parkering**

Innanfor reguleringsområdet skal det på eigen grunn opparbeidast biloppstillingsplassar etter slike normer:

- 1 plass pr. 50m<sup>2</sup> for forretningsareal og kontor
- 1 plass pr. 100m<sup>2</sup> for lagerareal
- 1,5 plassar pr. husvære for buareal

Parkeringsplassane skal byggast i samsvar med byggeplanen. Det skal settast av areal til varelevering for store bilar etter standarden i vegnormalane i samsvar med byggeplanen.

**d: Avfallshandtering:**

Avfallsoppsamling skal skje inne i bygningen ved vareinngangen.

**e: Skilt og reklame:**

Skilt og reklame skal ha moderate storleikar, utforming og fargar, og skal harmonere med bygget og miljøet det står i. Uthengande skilt skal ikkje ha større breidde enn 1 meter og skal ha fri høgde over veg/fortau på minst 2,3 meter. Blinkande eller rørlege skilt/reklameinnretningar vert ikkje tillate. Lyskasser skal vere utført med tett front slik at berre tekst og symbol er gjennomlyst.

Skilt skal ikkje dekke meir enn 1/3 av bygget si horisontale fasadelengde, eller ein rimeleg del av fasaden verksemda har til rådvelde.

I næringsbygg som inneheld fleire verksemder skal firmaskilt primært samlast på ei felles oppslagstavle som kan vere frittstående. Verksemder med fasade mot gate/fortau skal som hovudregel plassere skilt ved hovudinngangen til lokalet.

Skilt og reklameinnretningar kan ikkje plasserast på møne, takflate eller gesims.

**§ 5: Friområder (Merka F)**

Området merka F på plankartet er restane etter Halkjelshaugen.

F skal utformast parkmessig og vere lett tilgjengeleg, og på ein god måte ivareta dei munnlege tradisjonane som knyter seg til staden.

Det er høve til å bearbeide terrenget og legge gangsti på F.  
Ei evt. slik utforming skal planleggast og gjennomførast i samråd med Kulturavdelinga hjå Møre og Romsdal fylke.

Det er høve til å føre opp minnesmerke/bautastein og evt. tilknytta installasjon på F.

**§ 6: Offentlege trafikkområder:**

Off. trafikkområder skal nyttast til køyreveg, gang/sykkelveg og anna trafikkareal i samsvar med reguleringskartet og byggeplanen.

**§ 7: Generelt**

Det er ikkje høve til, med private servituttar å skipe tilhøve som er i strid med desse føresegnene. Ved sida av desse reguleringsføresegnene gjeld vedtektene i Plan – og Bygningsloven og bygningsvedtektene for Volda kommune. Når særlege grunnar talar for det, kan kommunalt bygningsmynde tillate mindre vesentlege endringar frå reguleringsplanen innanfor ramma av bygningslovgjevinga og dei kommunale vedtektene.

## UTBYGGINGSPLAN

Som vedlegg til reguleringsplan for:  
**HOLMEN, VOLDA SENTRUM**

### § 1: Plassering av bygningar

Bygningar er plassert i samsvar med utbyggingsplankart som ligg ved her. Byggegrensa er samsvarande med formålsgrensa.

Det vil kunne vere aktuelt med stegvis utbygging mot Halkjelsgata. Då slik at bygg i to etasjar over parkeringskjellar først vert oppført som synt på utbyggingsplankart. Den delen av arealet mot Halkjelsgata som slik eventuelt ikkje vert utbygd no, vil mellombels verte nytta til overflate-parkering inntil ein ved full utbygging legg desse bilplassane inn i garasjekjellar på arealet.

### § 2: Høgde og takform

Maksimal byggehøgde for dei enkelte B/F/K-områda er markert med maksimal cotehøgde på utbyggingsplankartet.

Takform skal vere i samsvar med dei takkonstruksjonar som no ved nybygg og rehabilitering er etablert i området. Då slik at takvinkel skal ligge i området 4-6°.

### § 3: Trafikkareal/gangareal

Trafikkareal og gangareal går fram av utbyggingsplankartet. Utforming er i samsvar med utforming som går fram av reguleringsplankartet.

Mot riksveg 651 og Holmenvegen nyttar ein eksisterande avkøyrslar. Halkjelsgata i strekninga frå kryss Industrigata og til kryss Holmenvegen vert stengt for gjennomkøyring. Det vil likevel her vere tillate med varetransport, men då som einvegskøyrd trafikk frå krysset Industrigata og inn i Halkjelsgata med køyreretning frå aust mot vest.

Fortau langsetter Industrigata 12 skal over ei strekning som er definert på regulerings- og utbyggingsplankartet opparbeidast i min. 4 meters breidde. Denne delen av fortauet skal kunne nyttast til serveringsareal i tilknytning til kafe/servering i Industrigata 12 under førestnad at bruken ikkje hindrar normal passasje, herunder ikkje medfører hindringar for syns- eller rørslehemma. Fortauet langsetter Industrigata 12 og 14 skal og kunne overbyggast med skjermtak.

### § 4: Parkering

Det vert lagt til grunn følgande prinsipp for fastsetting av parkeringskapasitet:

- Dei ulike bygningane i området vil etter utbygging vere å sjå på som ein samla bygning i høve parkeringstrong, og er herunder nemnt som senteret.
- Det vert skilt mellom parkeringstrong på dagtid og kvelds-/nattetid. Skilje vert sett kl. 21.00. Skiljet oppstår som følge av at bruken av serveringslokala i bygningen skiftar karakter i høve til ulike tider på døgnet. På dagtid vert desse lokala nytta som kafe som ein del av den samla ordinære forretningsdrifta i senteret, medan dei på kveldstid potensielt har ein bruk som ikkje har samanheng med den ordinære forretningsdrifta i senteret, t.d. då som forsamlings- / konsertlokale på kveldstid, vesentleg i helgane.

## REGULERINGSPLAN FOR HOLMEN

- Parkering på dagtid for det samla forretnings- og kontorarealet (inkl. kafedrift) i senteret vert vurdert til 1 bilplass pr. 50 m<sup>2</sup> forretnings- og kontoareal og 1 bilplass pr. 100 m<sup>2</sup> lager samt 1,5 bilplass pr. husvære.
- Parkering på kveldstid for serveringslokala nytta som forsamlings- / konsertlokale vert sett til 1 bilplass pr. 10 gjestar.
- Det vert lagt til grunn at det i det vesentlege ikkje er samtidig bruk av serveringslokala i høve til bruken av forretnings- og kontorlokala i senteret.

Med bakgrunn det som kjem fram over er det på dagtid slikt krav til bilplassar:

Spinneriet – gamal del – kafe	198 m <sup>2</sup>	4 plassar
Spinneriet – gamal del – kontor	404 m <sup>2</sup>	8 plassar
Spinneriet – gamal del – bustad (planlagt)	2 stk	3 plassar
Spinneriet – ny del – forretning/kontor	1628 m <sup>2</sup>	32 plassar
Spinneriet – ny del – bustadar	4 stk	6 plassar
Industrigata 12 – studenthus – kafe	418 m <sup>2</sup>	9 plassar
Industrigata 12 – studenthus – kontor	249 m <sup>2</sup>	5 plassar
Industrigata 12 – studenthus – lager	194 m <sup>2</sup>	2 plassar
Industrigata 12 – forretning/kontor	1276 m <sup>2</sup>	26 plassar
Industrigata 12 – lager	325 m <sup>2</sup>	4 plassar
Industrigata 14 – forretning/kontor (20% lager)	1128 m <sup>2</sup>	21 plassar
Industrigata 14 – bustadar (planlagt)	4 stk	6 plassar
Mellombygg – forretning (20% lager)	3925 m <sup>2</sup>	71 plassar
Mellombygg – evt. bustadar i 3 etasje	8 stk	12 plassar
<u>Totalt før kl. 21.00</u>		<u>209 plassar</u>

På kveldstid er det slikt krav til bilplassar:

Spinneriet – gamal del – kafe som forsamling	150 gjestar	15 plassar
Spinneriet – gamal del – bustad (planlagt)	2 stk	3 plassar
Spinneriet – ny del – bustad	4 stk	6 plassar
Industrigata 12 – kafe som forsamling	550 gjestar	55 plassar
Industrigata 14 – bustadar (planlagt)	4 stk	6 plassar
<u>Totalt etter kl. 21.00</u>		<u>85 plassar</u>

Kravet til bilplassar er såleis størst på dagtid (før kl. 21.00), og dette kravet vert såleis dimensjonerande for utbygginga. Ved eventuell stegvis utbygging skal kravet til bilplassar dekkast tilsvarande stegvis.

For enkelte av areala, t.d. 2. og 3. etasje i Industrigata 14, inneber ikkje utbygginga endra bruk av areal som utløyser krav til ny eigenparkering. Det er imidlertid ikkje gjort frådrag for slike "historiske" plassar i oppstillinga over. Dette vil verte gjort i samband med søknad om rammeløyve for utbygginga.

Framtidig totaltbygging gjev rom for slike bilplassar:

Spinneriet ved fasade vest	20 plassar
Spinneriet ved fasade sør	26 plassar
Industrigata fasade aust	24 plassar
Parkering kjellar byggesteg 1	75 plassar
Parkering kjellar byggesteg 2	35 plassar
Parkering på eigen grunn i nærområdet	30 plassar
<u>Totalt tilgjengelege plassar</u>	<u>210 plassar</u>

Ein gjer merksam på at tala knytt til plassar i kjellar er omtrentlege då kjellaren ikkje vert detaljprosjektert for ved søknad om rammeløyve.

## § 5: Vareinntak

REGULERINGSPLAN FOR HOLMEN

---

Varelevering skal i det vesentlege skje ved varemottak som vert etablert mot Halkjelsgata. Plassering går fram av utbyggingsplankartet. Det skal etablerast rampe og mottak som sikrar at varer vert effektivt transportert inn i bygning og ikkje vert ståande utomhus.

**§ 6: Ev. andre innretningar og beplanting**

Ein bør nytte fast eller sesongrelatert beplanting for å mjuke opp uteområda, samt utstyre uteområda med benkar o.l. som tilfører området kvalitetar.

---