



VOLDA KOMMUNE

Samordnings- og utviklingsstaben

Planseksjonen her
For kunngjering av planvedtak

Arkivsak nr.	Løpenr.	Arkivkode	Avd/Sakshandsamar	Dato
2007/648	2467/2007	L12	SVK/ US	22.03.2007

BEBYGGELSESPAN ENGESET/KLEPP K11- JUSTERT PLAN, GODKJENNING AV PLAN

Det faste planutval har den 19.03.2007 i sak 27/07 gjort vedtak om godkjenning av bebyggelseplan for "Område K-11 i Engeset-Klepp".

Det vart gjort følgjande samrøystes vedtak:

Det faste utval i plansaker viser til merknader frå naboar og andre interessentar i området og frå administrasjonen og rår til at plan slik den no framgår av plankart datert 13.03.2007 vert godkjent under følgjande føresetnader:

- 1. Planen vert endra i vestre kant ved at blokk A og veg/fellesareal framfor denne vert trekt lenger bak i terrenget og dei to vestlegaste einbustadtomtene går ut.*
- 2. I austre kant av området vert etablert eit betre opplegg for uteareal til leik/oppdald og som kommunikasjon til planlagde stiar og anna fellesareal i området mellom blokk D og E. Detaljplan for dette skal ligge føre før utbygging vert sett i gang. Opparbeiding av leikeplassar og andre fellesfunksjonar skal vere opparbeidde i samsvar med plan for bygga vert teke i bruk..*
- 3. Som del av utbygging på området K11 skal det utarbeidast plan for utviding av Marthavegen, med auka breidde (ev. møteplassar) og sikring med rekkverk i samråd med kommunen og oppsittarane i området. Vegutvidinga skal gjennomførast som del av feltutbygginga og vere ferdig før innflytting i bygg på området.*

Med helsing

Unni Strand
Sekretær

SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar Per Heltne

Arkivsak nr.: 2007/648

:

Arkivkode: L12

Utvalsaksnr

Utval

Møtedato

27/07

Det faste planutvalet

19.03.2007

BEBYGGELSESPAN ENGESET/KLEPP K11- JUSTERT PLAN, GJENNOMGANG AV MERKNADER ETTER 1.GONG OFF. ETTERSYN

Administrasjonen si tilråding:

Det faste utval i plansaker viser til merknader frå naboar og andre interessentar i området og frå administrasjonen og rår til at plan slik den no framgår av plankart datert 13.03.2007 vert godkjent under følgjande føresetnader:

- 1. Planen vert endra i vestre kant ved at blokk A og veg/fellesareal framfor denne vert trekt lenger bak i terrenget og dei to vestlegaste einbustadtomtene går ut.*
- 2. I austre kant av området vert etablert eit betre opplegg for uteareal til leik/oppald og som kommunikasjon til planlagde stiar og anna fellesareal i området mellom blokk D og E. Detaljplan for dette skal ligge føre før utbygging vert sett i gang. Opparbeiding av leikeplassar og andre fellesfunksjonar skal vere opparbeidde i samsvar med plan før bygga vert teke i bruk..*
- 3. Som del av utbygging på området K11 skal det utarbeidast plan for utviding av Marthavegen, med auka breidde (ev. møteplassar) og sikring med rekkverk i samråd med kommunen og oppsittarane i området. Vegutvidinga skal gjennomførast som del av feltutbygginga og vere ferdig før innflytting i bygg på området.*

Handsaming:

Det vart fyrst halde synfaring i saka.

Røysting:

Tilrådinga frå administrasjonen vart samrøystes vedteken.

Vedtak i Det faste planutvalet - 19.03.2007

Det faste utval i plansaker viser til merknader frå naboar og andre interessentar i området og frå administrasjonen og rår til at plan slik den no framgår av plankart datert 13.03.2007 vert godkjent under følgjande føresetnader:

- 1. Planen vert endra i vestre kant ved at blokk A og veg/fellesareal framfor denne vert trekt lenger bak i terrenget og dei to vestlegaste einbustadtomtene går ut.*
- 2. I austre kant av området vert etablert eit betre opplegg for uteareal til leik/oppald og som kommunikasjon til planlagde stiar og anna fellesareal i området mellom blokk D og E. Detaljplan for dette skal ligge føre før utbygging vert sett i gang. Leikeplassar og andre fellesfunksjonar skal vere opparbeidde i samsvar med plan før bygga vert teke i bruk..*

3. **Som del av utbygging på området K11 skal det utarbeidast plan for utviding av Marthavegen, med auka breidde (ev. møteplassar) og sikring med rekkverk i samråd med kommunen og oppsittarane i området. Vegutvidinga skal gjennomførast som del av feltutbygginga og vere ferdig før innflytting i bygg på området.**

Vedleggsliste:

1. Bebyggelsesplan for Engeset Terrasse K11, plan datert 14.12.2006.
2. Merknader ved offentlig ettersyn
3. Framlegg til endra plan med terrengprofilar, plan datert 28.02.2007 og 13.03.2007

Saksopplysningar:

Eg viser til sist handsaming av sak om denne utbyggingsplan i Det faste planutvalet den 18.12.2006 sak 0069/06, der det vart gjort slikt vedtak:

1. *DFP ser svært positivt på det initiativ som her er gjort med tanke på tilrettelegging for utbygging på dette området i Engeset/Klepp som er bratt og gjev store utfordringar utbyggingsmessig både teknisk og økonomisk.*
2. *DFP finn at bebyggelsesplan for område K11 datert 14.12.2006 kan fremjast og plan vert tilrådd utlagt til offentlig ettersyn i samsvar med reglane i plan og bygningslova §27-1 nr. 2, jf. § 28-2.*

Eg viser og til saksutgreiing og tilråding til vedtak i DFP-sak 0069/06 den 4.12.2006, der saka vart utsett, men der saksutgreiinga i saka gav bakgrunnsmateriale og administrasjonen si tilråding.

Ved offentlig ettersyn hadde planframlegget ei samla utbygging av heile området K11 der ein i nedre del la til rette for etablering av 6 terrassebygg kvart med 8 husvære, og langs nedsida av Bjørkevegen er det planlagt vertikaldelte tomannsbustader. (20 einingar)

Offentleg ettersyn har vore gjennomført i perioden 21.12.06 til 10.12.07.

Ved offentlig ettersyn har ein motteke følgjande merknader:

Møre og Romsdal Fylke og Statens vegvesen har ikkje merknader til planane.

Representant for Barn og Unge i Planutvalet, skriv dater 10.02.07:

Området Kl 1 er regulert til konsentrert utbygging. I eit så bratt terreng vert det store utfordringar for utbygger.

Planane som per i dag ligg føre har ei vesentleg færre bueiningar enn tenkt i starten.

Eg meiner at utbygger har tatt omsyn til barn og leikeareal. Alle terrassebueiningane har eit mindre areal tilgjengeleg like bak kvart bygg. Desse areala er ikkje store og dei ligg i skuggen. Arealet som no er planlagt mellom bygg B og C er eit bra egna område og det ligg mot sola. Utfordringa vert å gjere dette godt brukbart i eit bratt terreng med god tilkomst til terrassebygga og til parkområdet som ligg i framkant ned mot kanten/muren. I dette området er det viktig å få tilkomst for fotgjengarar frå og til Martavegen.

Det er viktig at turstiane vert opparbeidde tidleg, slik at leik- friareal er lett tilgjengeleg frå start av. Likeeins bør leikareala vere lett tilgjengeleg frå alle bueiningane i kvart terrassebygg, og vere opparbeidd ved innflytting.

I utbygginga er det viktig å ta omsyn til barna sin trafikktryggleik. Ved innkøyring frå to sider, Marthavegen og Kleppevegen, bør det vere mogleg å stenge for gjennomkøyring nedanfor terrassebygg B og C ved parkleikområdet. Martavegen får ei merkbar auke i trafikken. Det er viktig med trafikkisikringstiltak her, og at vegen vert opprusta til nødvendig standard. I framkant av heile området er det viktig med god sikring.

Dersom det er mogleg å trekke bygg A og B litt tilbake vil ein få betre plass til leik- uteareal i framkant av bygga. Dersom det er mogleg å redusere med eit terrassebygg, enten C, D, E og F vil ein få større leik- uteareal og redusert biltrafikk til området.

Ved ei slik omfattande utbygging med mange bueningar er det viktig å ta omsyn til barna sitt behov for leikareal og trygg ferdsel

Engeset-Klepp og Nordal grendautval, brev av 3.02.2007:

Grendalagsstyret er svært kritiske til den store utnyttingsgraden i planen. Planen viser maksimal utnytting og i tillegg til dette utbygging i høgda. Samla er det snakk om ei utbygging som ikkje har sidestykke i Volda. 6 store bustadblokker med 5 etasjar kvar og 10 nye tomannsbustader vil bli svært merkbart for Klepp og vil også vere ruvande for heile Volda sentrum.

Då området ble planlagt nytta til konsentrert utbygging var det ikkje tenkt så sterkt utnytta. Spesielt planane om blokkbebyggelse i området er overraskande. Grendalagsstyret er sterkt kritisk til denne typen utbygging.

Kommunen ved "Det faste Planutvalet" er „slik ein kan lese meldinga til politisk vedtak, innstilt på å gå inn for dette prosjektet. Utbyggjar hevdar prosjektet må vere så omfattande for at det skal bli lønsamt. Ut frå dokumenta i saka ser dessverre kommunen ut til å ville strekkje seg langt for å møte dette.

Grendalagsstyret vil framheve at ein fleire stadar med like stor høgdeskilnad har ein kunne byggje, og ein må utgå frå lønsamt, 3 etasjers terrassehus. Eit døme er det komande Kleppevegen terrasse. Ein vil advare kommunen mot å la seg presse til å gå med på så stor utnytting som det er planlagt.

Styret vil framheve at kommunen har eit ansvar for å leggje til rette for gode bumiljø både for dei som allereie har busett seg, og dei som skal flytte til området.

62 nye bueningar vil meir enn doble talet på bueningar på øvre Klepp. Det blir trongt og tett og det er snakk om små einingar. Slike einingar er utsette for å bli gjennomgangsbustadar med lite stabilitet blant bebuarane. Altså det motsette av det som kjenneteiknar eit godt bumiljø.

Kommunen må syte for at utbyggjar forpliktar seg til å byggje ut så store leikeplassar som forskriftene krev (50 m² per buening). Områder mellom tilkomstveggar kan ikkje reknast som leikeareal. Heller ikkje tilgrensande friområder som Flommen. Dette vert nevnt i planane og er uakseptabelt.

Styret vil påpeike at særleg vinterstid når snøen gjer Kleppevegen til einfeltsveg vil den ikkje kunne ta unna slik trafikk slik utbygging vil føre med seg. Bjørkevegen er slett ikkje dimensjonert for 20 nye bueningar.

Busameiget Flommen, brev av 6.02.2007:

Styret i bustadsameiget Flommen finner bebyggelsesplanen for Engeset terrasse totalt uakseptabel og krever at kommunen stopper eller gjer endringer i planene. Grunnene til dette er følgende:

Antall kjøretøy i Martavegen vil øke kraftig, noe som vil gjøre veien trafikkfarlig hvis veien ikke utbedres. Slik situasjonen er i dag, spesielt på vinterstid, kan ikke to biler som møtes komme forbi hverandre, noe som innebærer risikabel rygging nær en svært bratt skråning uten autovern.. Vi foreslår derfor at det primært legges opp til innkjøring til K 11 fra Bjørkeveien, sekundært at Martaveien utvides.

Antall boenheter i Engeset terrasse er for mange. Dette vil være en type boliger som vil være attraktive på familier i etableringsfasen med små barn. Etter vår mening har ikke planene til utbygging av K11 tatt høyde for dette, terrenget på K1 er veldig bratt og egner seg dårlig til lekeareal for barn. Det er i tillegg planlagt for få lekeplasser. Vi foreslår derfor at antall etasjer på Engeset terrasse blir maksimalt 3.

Engeset terrasse vil fremstå slik det er lagt opp til i dag som en getto hvor folk bor veldig tett. Utbyggingen passer ikke inn i eksisterende bebyggelse i Volda, som ellers preges av lave blokker, eneboliger og rekkehus. Vi tror derfor at utbyggingen vil bli svært skjemmende sett fra Volda sentrum. Vi tror også at bygging av en slik getto vil påvirke livskvaliteten til beboerne på Engeset/Klepp negativt, og kanskje frarøve Volda noe av sitt særpreg, som en bygdeby med gode oppveskt forhold for barn og unge.

Vi vil med dette oppfordre kommunen på det sterkeste til å ikke godkjenne planene for Engeset terrasse. Videre ønsker vi at representater for kommunen kommer på befarung i Martavegen nå på vinterstid for selv å observere trafikkforholdene...

Mariann Riise Kristiansen, brev av 6.02.2007:

Som ein av nærmaste naboane til framtidige Engeset terrasse er eg svært kritisk til den store utnyttingsgraden i planen. Viser elles til merknader frå grendalagsstyret ved Ellen Lerkerød som eg er svært samd i. Eg oppmodar også om at gangveggar frå Bjørkevegen ned til Kleppevegen som er innfelt på den kommunale planen vert opparbeidde.

Johann Folkestad, brev av 7.02.2007:

Underteikna stiller seg svært kritisk til planen for Engeset Terrasse. Ei hovudårsaka til dette er at ei slik gigantutbygging vil føre til sterk auke i gjennomgangstrafikken i Øvrevegen og Fjellvegen.

Utbygginga, saman Mesterhus si utbygginga av Kleppevegen 39-41, vil truleg tilføre nærområdet om lag 60 - 120 nye bilar, og Øvrevegen/Fjellvegen har allereie mykje gjennomgangstrafikk frå Klepp, Marthavegen og Engesetgeila.

Spesielt gjeld dette i transportaksen mot sentrum, Rotset og Heltn/Bratteberg.

Tomte- og husbygging på Klepp og Øvre Engeset medfører også at mykje av anleggstrafikken brukar Øvrevegen, og ikkje køyrer om Barstad og Engesetvegen slik ein skulle tru.

Det kan vere på sin plass å minne på at kommunen har eit ansvar for eit godt bumiljø også for oss som soknar til K-11 området. Volda kommune må ikkje la seg presse til å gå med på ei slik utnyttingsgrad som her er planlagt. Underteikna vil oppmode kommunen om at talet på bueiningar vert kraftig redusert, og at det ikkje vert fira på krav til leikeområde.

Likewise må kommunen vurdere tiltak for å dirigere trafikken til og frå Klepp og Øvre Engeset, via Barstad og Engesetvegen. Denne vegen er betre dimensjonert for trafikk til og ifrå området.

Administrasjonen har ut frå merknader i saka drøfta situasjonen med utbygger, med sikte på innarbeiding av endringar som imøtekjem merknadane.

Konklusjonane i frå desse drøftingane er at ein ikkje ønskjer redusert byggehøgde/etasjetal då dette er noko av det viktigaste i prosjektet for utnytting, for funksjon og økonomi knytt til fellesanlegg i trapperom/heis m.m.

Utbygger har signalisert vilje til eventuell opprusting av Martavegen som del av utbygginga. Vidare er det vurdert ein reduksjon i utbygginga i vestre kant. Det er og gitt ein betre gjennomgang og framstilling av planlagde gangstiar i gjennom området her og utforming av planlagt leik/fellesareal i midten av området.

Tilkomst er fordelt mellom Martavegen og Bjørkevegen. Det reduserte utnyttinga gjev betre terrengtilpassing og avsett areal til fellesopphald og leik er sikra på ein betre måte slik etterlyst.

Likeeins har ein signalisert vilje til justert bygningsutforming som gjer at ein vil kunne nå terreng og fellesareal/internveggar frå trapperom/heis.

Utbygger har etter dette kome med justert planframlegg, plan datert 28.02.2007, der det er lagt opp til noko endra utbygging. I oversendinga datert 1.03.2007 heiter det elles m.a.:

Viser til korrespondanse i samband med revidering av planforslaget for Engeset-Klepp K11, Engeset Terrasse. Med grunnlag i møte hos Dykk 130207 og innkomne merknadar har vi no endra bebyggelsesplanen.

Endringane omfattar følgande :

Antall bustadar:

Antal tomannsbustadar er no endra frå 20 til 12 bustadar ved at hus 4,5,6 og 7 vert trekt ut av planen. Areal vert omdisponert til tomteparsellar for einebustadar. Dette gir ei totalutbygging mellom 58 og 64 bustadar, fordelt på 40 til 48 terrassebustadar, 12 tomannsbustadar og med muligheit for 4 einebustadar mot nordvest.

Utnytting og arealfordeling:

Regulert utnyttingsgrad er 35% BYA. Revidert planforslag gir no ei utnytting på kun 21,0% BYA etter at byggeområdet er redusert for areal merka "boligtomt A-D"

Planområdet har eit samla areal på 21,4 daa. Om ein reknar om forholdet mellom tomteareal og fult regulert utnytting med byggehøgde inntil 3 etasjar vil dette gi om lag 96 bustadar. I denne beregninga har vi lagt til grunn same hustypa som er tenkt nytta langs Bjørkevegen og i beregning av BYA er det tatt med carport og utvendig parkeringsareal i tillegg.

Med grunnlag i dette meinar vi at vårt revidert planforslag av 280207 gir ei moderat utnytting

Kommentar til merknader og framlegg til justert plan:

Eg finn at denne endra bebyggelsesplan for område K11 no imøtekjem merknadane til ei viss grad, men at ein enno har terrengmessige utfordringar sett med omsyn til byggutforming og byggplassering, samt behov for tiltak knytt til leikeområde, gangstiar m.m.

For å få til ei betre terrengtilpassing for den vestlegaste blokka, blokk A, bør denne trekkjast lenger inn i terrenget. Dette vil gje betre rom for etablering av uteområde og tilkomstveg frå vest, utan at ein kjem for langt ut mot vegkanten langs Kleppevegen. Ein får då også betre terrengtilpassing for denne vegen, reduserte murhøgder og betre høve til terrassering av desse murane. Dette vil og kunne gje rom for auka avstand mellom bygga.

Dei to vestlegaste einebustadtomtene bør difor gå heilt ut av plan.

Ei generell tilbaketrekking av bygga vil gje høve til betre tilpassing til terrenget også for toppetasjen.

Konsentrasjonen av bustader i austre kant av planområdet er stor og medfører at 28 nye bueiningar får tilkomst over Martavegen. Av omsyn til trafikktryggleik og framkomeleg heit bør difor Marthavegen opprustast som del av utbygginga. Plan for utviding må utformast i samråd med kommunalteknisk avdeling og inngå som føresetnad for utbygging på området. I austre del av planområdet bli det tett mellom bygningskroppane og difor vanskeleg å få etablert gode leikeareal og kommunikasjonsvegar mellom bygga. Etter som det kan gå ei tid før heile området er utbygt, vil truleg ikkje planlagt småbarnleikeplass midt i området vere tilgjengeleg når første blokka blir teken i bruk. Avsett leikeareal bak blokkene er skjerna, men ligg i skugge av bygga. Det er i plan heller ikkje synleggjort korleis areal for planlagt tur-sti og leikeareal mellom blokk D og E er tenkt opparbeidd. Her er det store høgdeskilnader som ikkje er teke omsyn til, jf. Også problem knytt til avsette p-passar framfor dette.

Eg vil difor rå til at ein arbeider vidare med utforming av tilsvarande fellesareal i dette området slik mellom blokk B og C, og at ein i denne vurderinga ser på mulegheita for justering av innbyrdes byggplassering. Detaljplan vert å legge fram før utbygging vert sett i gang.

Det totale tal bueiningar på området vil då bli redusert til 62(alt56) basert på 6 blokker a 8 (7) bustader- 12 husvere i 2-mannhusvære og 2 einebustadtomter langs Bjørkevegen.

Utbyggingsfirmaet har vist ein konstruktiv og positiv vilje til tilpassing av plan ut frå innspela frå naboar og andre interessentar i området og frå administrasjonen. Ved ei justering som no lagt opp til i saksutgreinga, finn eg at planen med omsyn til utnytting og omsynet til etablering av godt bumiljø bør kunne bli fremja. Skisse til endring framgår av plankart og profil datert 13.03.2007.

Planløyisinga slik det framgår av plankart datert 28.02.07 og 13.03.2007, og med dei vilkår som no er sett i saka, for tiltak knytt til utbygginga, finn eg at merknader i stor grad er imøtekomt.

Endringsframlegga er drøfta med søkjar, og synest som utgangspunkt å vere akseptert.

Når det gjeld dei deler av merknadane som går på verknad for vegsystemet utanom nærområdet til utbyggingsarealet, merknader om trafikkauke m.m på meir generell basis, finn eg ikkje at desse skal gje grunn til endringar i plan, eller direkte vilkår knytt til dette. Dette er å sjå som problem knytt til generell trafikkauke som resultat av vedteken regulering/utbygging i området. Behov for fysiske tiltak og eventuell skilting for å ivareta slike generelle trafikkstyring og tryggingstiltak må eventuelt kunne fremjast som eiga sak uavhengig av bebyggelseplanen no. T.dømes gjennom innspel til trafikktryggingplan som i desse dagar er utlagt til off. ettersyn.

Jarle B. Krumsvik
Adm.sjef

Utskrift til:

Planseksjonen for kunngjering, jf. Pbl §28-2, jf. §27-2 nr. 3.

Kopi:

Tomteservice AS, Indrehovdevegen 64, Postboks 205, 6151 Ørsta