

VOLDA 09.10.2024

Tlf.sentral 70 07 49 90

Mobil 95 18 48 75

E-post jan@mulvik.no

Org.nr. 932 102 978 MVA

Grunneigarar

Naboar

Offentlege og private høyringsinstansar

Dykkar ref.:

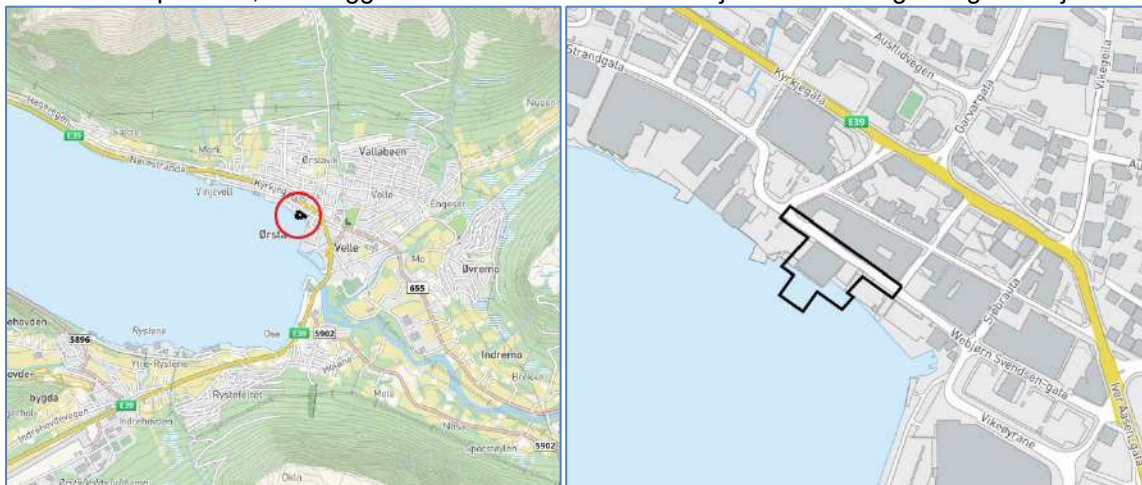
Vår ref.: Jan Magnus Ose

Varsel om oppstart av detaljregulering for «Bryggekvartalet - Ørsta» - PlanID: 2024004.

I medhald av plan- og bygningslova § 12-8 varslar ein med dette oppstart av arbeid med detaljregulering av gnr.14 bnr.149 og 180 m.fl. i Ørsta kommune. Namn på detaljplanen er «Bryggekvartalet – Ørsta»

Planområdet

Planområdet på ca. 3,9 daa ligg i Ørsta sentrum mellom Webjørn Svendsengata og Ørstafjorden.

**Figur 1 Lokalisering av planområdet****Formål**

Målet med planarbeidet er å legge til rette for ei revitalisering av dette sjønære området som i lang tid har framstått som lite tiltalende. Ein ønskjer å utvikle eksisterande bygningsmasse til eit kombinert bustad, kontor- og bevertningsbygg i samsvar med formål- og intensjon i gjeldande område-/sentrumsplan. Ein ser føre seg at konseptet vil føre til auka aktivitet i området og gje publikum i og utanfor kommuna eit bu- og servicetilbod utanom det ein elles finn i kommunen

Planstatus

Planområdet inngår i områdeplanen for Ørsta sentrum (planID 2015009) og inneheld følgjande planformål:

- BKB25 og BKB26: bustad/tenesteyting/kontor/bevertning
- o_SGG10 og o_SGG11: offentlig gangveg/gangareal/gågate (strandpromenade)
- o_SF28: offentlig fortau
- o_SKV28: offentlig køyrevæg
- o_SVG: annan veggrunn – grøntareal
- o_ST3: torg
- BB1: bevertning

I tillegg er planområdet omfatta av følgjande omsynssoner:

- H320_1: flaumfare
- H220: gul støysone
- H810_5: krav om felles planlegging

Konsekvensutgreiing

I samråd med kommunen har ein kome fram til at det ikkje er naudsynt med konsekvensutgreiing eller planprogram sidan formålet med planarbeidet er i samsvar med overordna plan.

Plangrense

Plangrensa framgår av vedlegg og er avklart med kommunen. Grensa kan bli justert undervegs.

Forslagsstillar og plankonsulent

Forslagsstillar: Din Bolig AS, Vikegeila 12, 6150 Ørsta ved:

- Roar Eiken – mob.95240491 – roar.eiken@dinbolig.no

Plankonsulent: Mulvik AS, Holmen 7, 6100 Volda ved:

- Jan Magnus Ose – tlf. 95184875 – jan@mulvik.no
- Freya Urban – tlf. 95524411 – freya@mulvik.no

Informasjon og medverknad

Formell saksgang ih. reglane i plan- og bygningslova sikrar at kravet om medverknad vert ivareteke gjennom lovfesta høyringar og offentlig ettersyn. Utover dette legg ein ikkje opp til særskilte tiltak for medverknad utover behovsretta dialog med kommunen. For informasjon undervegs i planarbeidet kan ein kontakte forslagsstillar eller plankonsulent.

Oppstartsvarelet med vedlegg vert også annonsert i avisa "Møre Nytt" og lagt ut både på kommunen si heimeside www.orsta.kommune.no og på Mulvik si heimeside www.mulvik.no

Merknader/Innspel til oppstartsmeldinga

Eventuelle innspel til planarbeidet merkast med «Detaljreguleringsplan for Bryggekvartalet» og sendast anten som e-post til jan@mulvik.no eller som brev til: Mulvik AS, Holmen 7, 6100 Volda.

Innkome merknader vert saman med planframlegget sendt til kommunen for handsaming og utlegging til offentlig ettersyn. Ein treng difor ikkje sende kopi av merkningen til kommunen.

Frist for innspel: 15.11.2024

Vidare saksgang

Etter at fristen for innspel er ute, vert planframlegget utarbeidd og innsendt til Ørsta kommune for vidare handsaming. Etter eventuelle justeringar, legg kommunen planen ut til offentlig ettersyn. Det vert då høve til å kome med merknader til planframlegget før vidare politisk handsaming med sikte på endeleg godkjenning av planen.

Mvh
For Mulvik AS



Jan Magnus Ose
Prosjektingeniør/planleggjar

Vedlegg:

- 1) Oversiktskart 1:10000
- 2) Plangrense 1:2000
- 3) Ortofoto 1:2000
- 4) Kommunedelplan 1:2000
- 5) Reguleringsplan 1:2000
- 6) Planinitiativ med vedlegg (justert etter oppstartsmøte)
- 7) Referat frå oppstartsmøte

Kopi til:

Namn	Adresse	Poststad	Gnr/bnr/Snr
Naboar/grunneigarar			
Ørsta Landhandel As	Ivar Aasen-Gata 10	6150 Ørsta	14/12/1 og 2
Ørsta Kommune	Dalevegen 6	6153 Ørsta	14/31,134,270,271
Ørsta Dame- & Herrefrisør As	Webjørn Svendsengata 13	6150 Ørsta	14/73/1
Hoi Ha Lo	Vikegata 35	6150 Ørsta	14/73/2
Zhigui Mo	Vikegata 35	6150 Ørsta	14/73/2
Stig Bergmann	Vikegata 35	6150 Ørsta	14/73/3
Silje Hjellen Langedal	Vikegata 35	6150 Ørsta	14/73/4
Stig Harry Lannerholm	Bøvegen 6	6150 Ørsta	14/73/5
Are Sander Olsson Sætre	Vikegata 35	6150 Ørsta	14/73/6
Sylvi Lillian Digernes	Vikegata 35	6150 Ørsta	14/73/7
Andreas Olai Løken	Vikegata 35	6150 Ørsta	14/73/8
Brit Aud Mårstøl	Vikegata 35	6150 Ørsta	14/73/9
Marianne Knutsen	Vikegata 35	6150 Ørsta	14/73/10
Svein Digernes	Vikegata 35	6150 Ørsta	14/73/10
Grete Karin Rem	Vikegata 35	6150 Ørsta	14/73/11
Dagrun Opsal	Vikegata 35	6150 Ørsta	14/73/12
Alf Vatne	Vikegata 35	6150 Ørsta	14/73/13
Asbjørn Myklebust	Vikegata 35	6150 Ørsta	14/73/14
Udy Dautovic	Vikegata 35	6150 Ørsta	14/73/15
Bente Alise Ørsal	Vikegata 35	6150 Ørsta	14/73/16
Rolf Ørsal	Vikegata 35	6150 Ørsta	14/73/16
Gunvor Paula Leite	Vikegata 35	6150 Ørsta	14/73/17
Judith Vatne	Vikegata 35	6150 Ørsta	14/73/18
Storgata 35 AS	Storgata 35	6413 Molde	14/73/19
Herlof Staurset As	Postboks 114	6151 Ørsta	14/78
Vikegata 39 As	Mosflatevegen 2A	6154 Ørsta	14/89
Ivar Aambakk As	Remelida 4	6154 Ørsta	14/133,138,694
Nupen Eigedom As	Vikegata 31	6150 Ørsta	14/146
Din Bolig As	Postboks 69	6151 Ørsta	14/149,180,227
Stian Vartdal	Småslåttan 9C	6104 Volda	14/218/1 og 2
Elin Kari Vettrhus	Webjørn Svendsen-Gata 16	6150 Ørsta	14/218/3

Offentlege/private høyringspartar		E-post/Adresse
Fiskeridirektoratet	Postboks 185 Sentrum	5804 Bergen
Forum for natur og friluftsliv (FNF)	moreogromsdal@fnf-nett.no	
Kystverket	Postboks 1502	6025 Ålesund
Mattilsynet	Postboks 383	2381 Brumunddal
Møre og Romsdal fylkeskommune	Postboks 2500	6404 Molde
Mørenett AS	Langemyra 6	6160 Hovdebygda
Naturvernforbundet Volda/Ørsta	orstavolda@naturvernforbundet.no	
Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE)	Postboks 5091 Majorstua	0301 Oslo
Statens vegvesen	Postboks 1010	2605 Lillehammer
Statsforvaltaren i Møre og Romsdal	Postboks 2520	6404 Molde
Sti. Ørsta næringskontor	Ivar Aasengata 18	6153 Ørsta
Sunnmøre friluftsråd	Kongshaugstranda 105	6037 Eidsnes
Søre Sunnmøre Fiskarlag	v/Stig Arne Sævik, Sævik 79	6094 Leinøy
Tussa Energi AS	Langemyra 6	6160 Hovdebygda
Tussa IKT AS	Langemyra 6	6160 Hovdebygda
Tussa Kraft AS	Langemyra 6	6160 Hovdebygda
Volda og Ørsta lensmannskontor	Torvmyrane 11B	6160 Hovdebygda
Volda og Ørsta Reinhaldsverk	Torvmyrane 29	6160 Hovdebygda
Lag/organisasjonar		
Ørsta/Volda Handikaplag	v/Bente Geitvik, Sætrekroken 4	6170 Vartdal
NHF Volda og Ørsta Handikapforbund	v/Asbjørn Andersen, Stadionvegen 2A	6100 Volda



Vedlegg 01: Oversiktskart 1:10000

Dato: 09.10.2024

Målestokk: 1:10000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

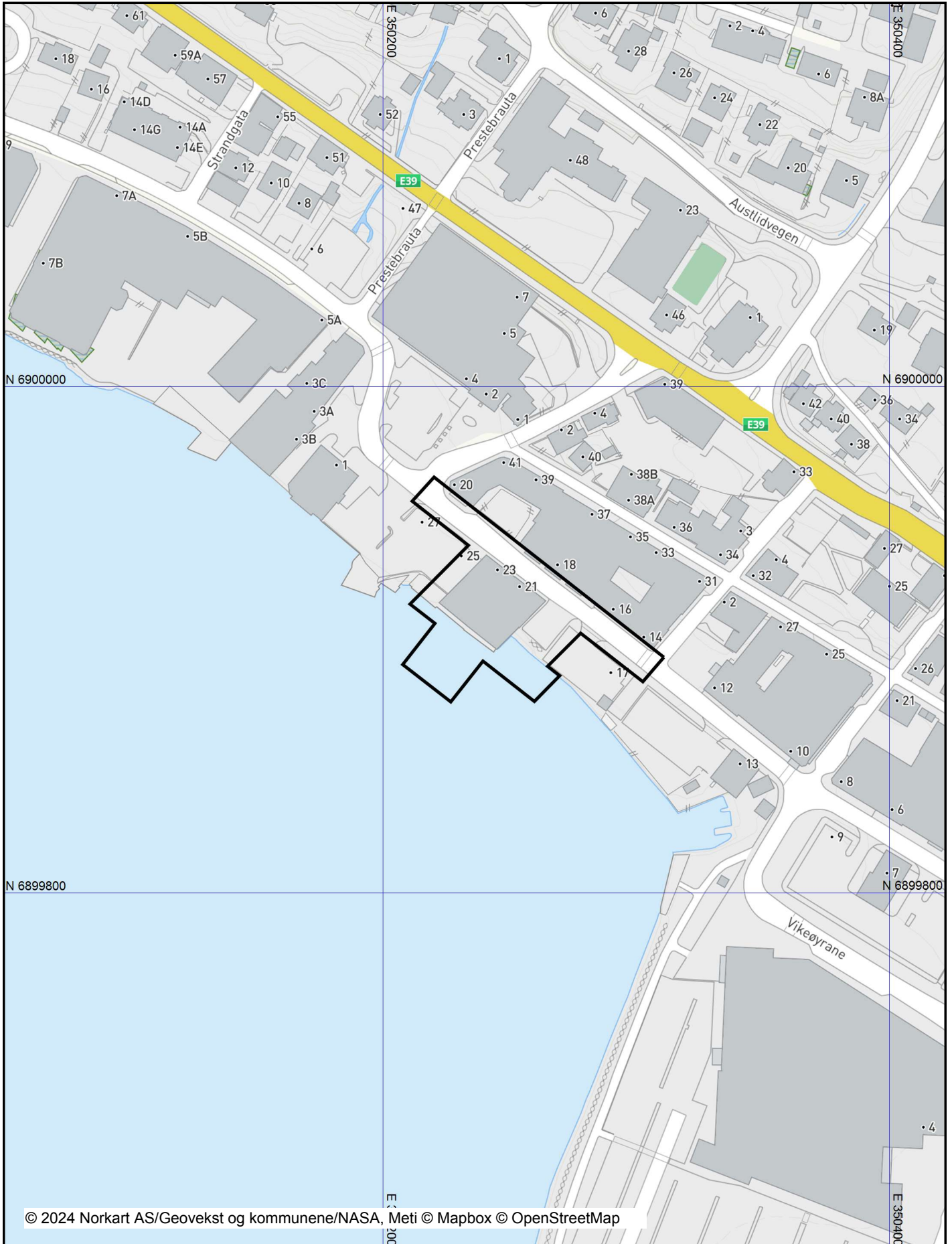


Vedlegg 02: Plangrense 1:2000

Dato: 09.10.2024

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vedlegg 03: Ortofoto 1:2000

Dato: 09.10.2024

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

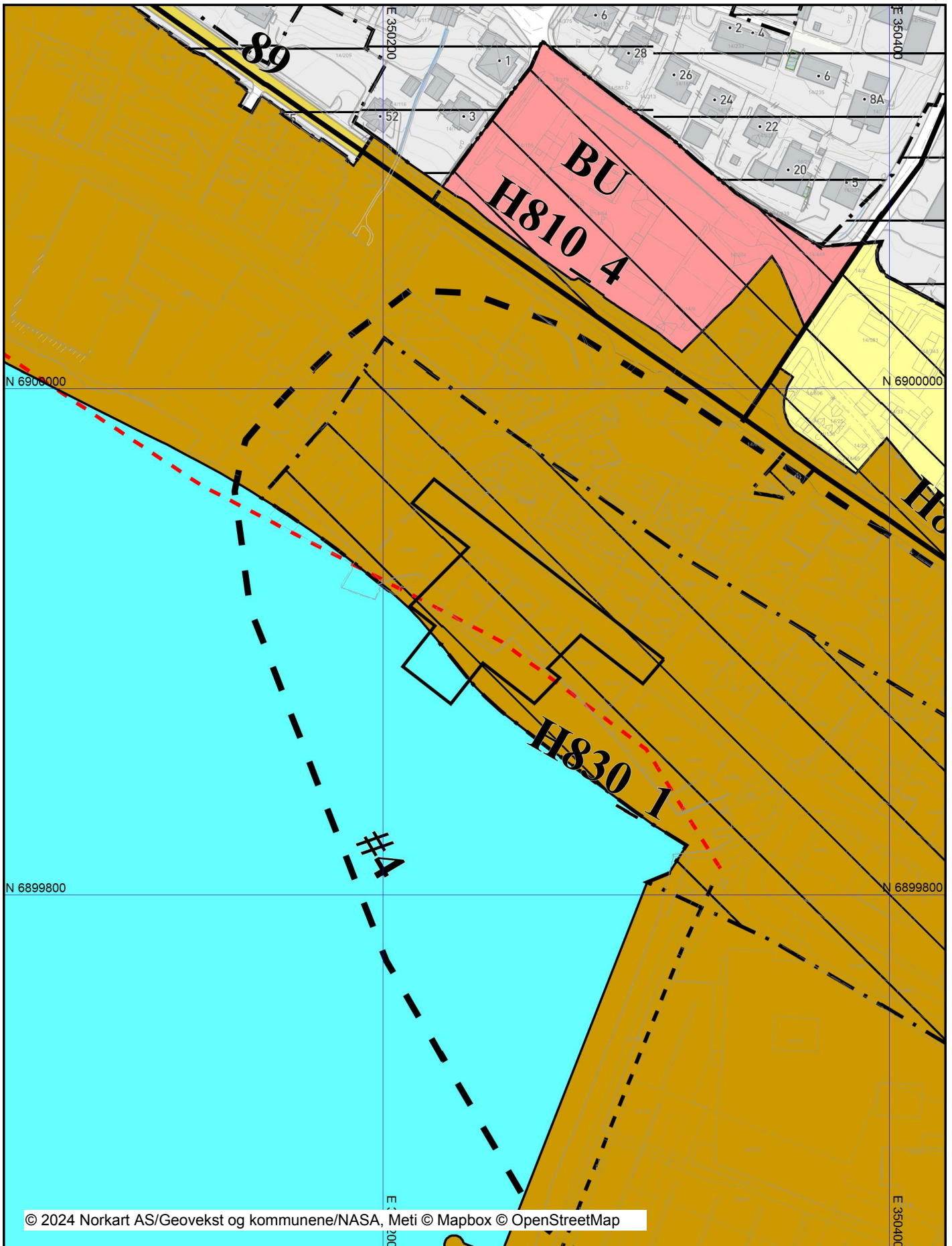
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vedlegg 04: Kommunedelplan 1:2000

Dato: 09.10.2024

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

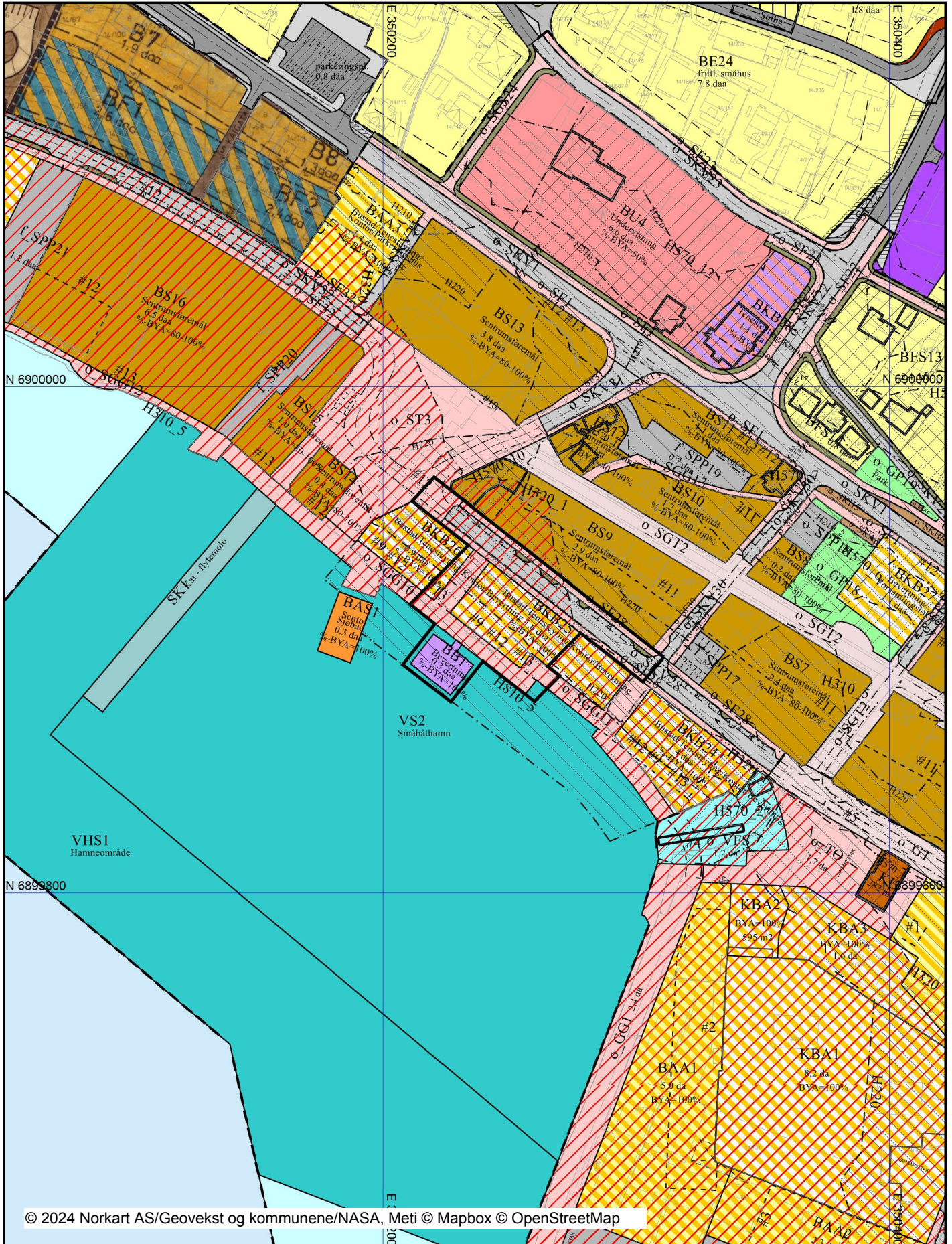


Vedlegg 05: Reguleringsplan 1:2000

Dato: 09.10.2024

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

FORSLAGSSTILLAR:
DIN BOLIG AS

PLANINITIATIV:
FRAMLEGG TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR:

Bryggekvartalet – Ørsta

PlanID: 2024004

Dato: 26.08.2024

Revidert: 09.10.2024



Innhald

1	INNLEIING	1
1.1	Eigarforhold	2
1.2	Plankonsulent	2
2	PLANINITIATIV	2
2.1	Målet med planen	2
2.2	Planområdet og om planarbeidet får verknadar utanfor planområdet.	2
2.3	Planlagd busetnad, anlegg og andre tiltak	4
2.4	Utbyggingsvolum og byggjehøgder	5
2.5	Funksjonell og miljømessig kvalitet	6
2.6	Tiltaket sin verknad på og tilpassing til landskap og omgjevnader.	6
2.7	Tilhøve til kommuneplan, eventuelt gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer, og ev. pågåande planarbeid.	6
2.8	Vesentlege interesser som vert råka av planarbeidet.	7
2.9	Korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast m.a ved å førebyggje risiko og sårbarheit.	7
2.10	Råka offentlege instansar og andre interessert som skal varslast om oppstart.	7
2.11	Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre.	7
2.12	Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing og korleis ivareta ev. krav.	8
2.13	Medverknad, varsel om oppstart ev. planprogram	8
2.14	Bilete frå planområdet	9
2.15	Oppsummering/konklusjon	11

Vedlegg:

- Plangrense (pdf + sosi-format)

1 INNLEIING

I 2013 kjøpte Din Bolig AS tidlegare Ørsta Fiskemat sine lokale i Webjørn Svendsensgate – gbnr.14/149, 14/180 og 14/227. Alt då var bygningsmassen sliten og i arbeidet med områdeplanen for Ørsta Sentrum såg ein føre seg sanering og oppføring av nybygg med parkeringskjellar og fekk dette innarbeidd i planen. I ettertid er kravet om parkeringskjellar teke ut av områdeplanen og eksisterande bygning har vist seg å vere i god strukturell stand for vidare utvikling. Det er difor bestemt at bygget skal bevarast og utviklast i tråd med intensjonen i sentrumsplanen om at Ørsta Sentrum skal vere ein god stad å bu og opphalde seg i.

I samsvar med §12-8 i «Plan- og bygningslova», samt §1 i «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven» har ein difor utarbeidd eit planinitiativ som grunnlag for oppstartsmøte med formål å utarbeide ein detaljreguleringsplan for delar av BKB25 mm. Oppstartsmøte fann stad 16.09.2024 og planinitiativet er revidert i høve dette.

Namnet på planen er: «Bryggekvartalet - Ørsta» med planID: 2024004.

Forslagsstillar

- Din Bolig AS, Vikegeila 12, 6150 Ørsta ved:
 - o Roar Eiken – mob.95240491 – roar.eiken@dinbolig.no

1.1 Eigarforhold

- 14/149, 14/180, 14/227: Din Bolig AS
- 14/138: Ivar Aambakk AS
- 14/227: Ørsta kommune

1.2 Plankonsulent

- Mulvik AS, Holmen 7, 6100 Volda ved:
 - o Jan Magnus Ose – tlf. 95184875 – jan@mulvik.no
 - o Freya Urban – tlf. 95524411 – freya@mulvik.no

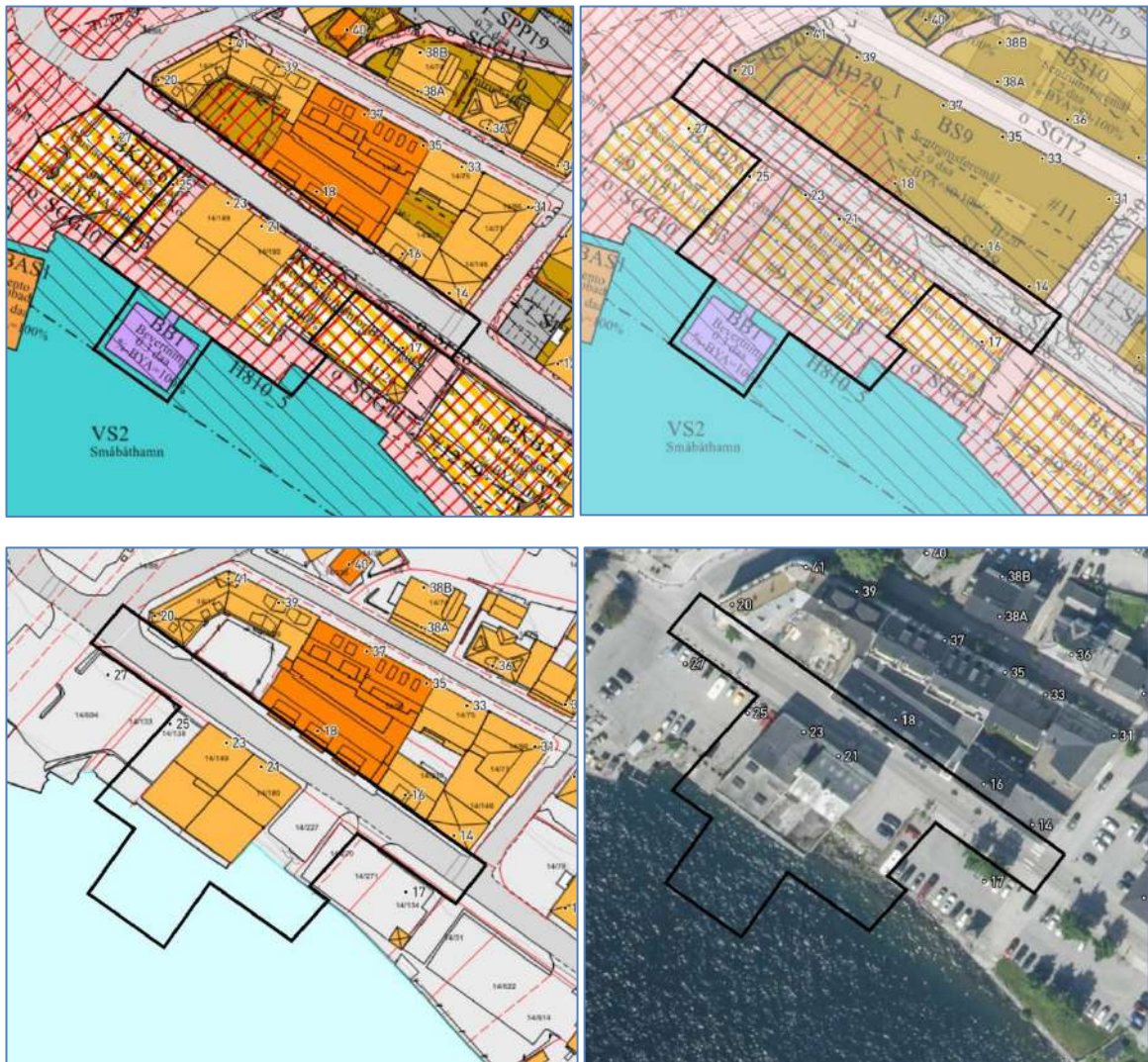
2 PLANINITIATIV

2.1 Målet med planen

- o Målet med planarbeidet er å legge til rette for ei revitalisering av dette sjønære området som i lang tid har framstått som lite tiltalende. Ein ønskjer å utvikle eksisterande bygningsmasse til eit kombinert bustad, kontor- og bevertningsbygg i samsvar med formål- og intensjon i gjeldande område-/sentrumsplan. Ein ser føre seg at konseptet vil føre til auka aktivitet i området og gje publikum i og utanfor kommunen eit bu- og servicetilbod utanom det ein elles finn i kommunen.

2.2 Planområdet og om planarbeidet får verknadar utanfor planområdet.

- Planområdet:
 - o Planområdet er utvida i samsvar med avklaringar i oppstartsmøtet og utgjer no om lag 3,7daa. I områdeplanen for Ørsta sentrum er arealet innanfor plangrensa regulert til bustad/tenesteyting /kontor/bevertningsbygg (BKB25 og 26), køyreveg (o_SKV28), annan vegggrunn (o_SVG), gangveg/ gangareal/gågate (strandpromenade – o_SGG10 og 11), fortau (o_SF28) samt bevertnings (BB1) og sjøareal avsett til småbåthamn (VS2).
 - o Plangrensa har følgjande forløp – jf. figur 2.2.1 – med nordvestre hjørne som startpunkt i regulert senterlinje for A.Aarsethergata innanfor formålet o_ST3 (torg):
 - Sørøstover i formålsgrensa mellom o_SF28 (fortau) og BS9 (sentrumsføremål) fram til regulert senterlinje for o_SKV30.
 - Deretter over gata (o_SKV28) til formålsgrensa mellom o_SF28 og o_SGG11 og vidare nordvestover langs denne grensa til 1,8m vest for teiggrensa mellom gbnr. 14/270 og 14/271.
 - Herifrå sørvestover parallelt med denne teiggrensa til formålsgrensa mellom BKB25 og o_SGG11 og så sørøstover ca. 6m langs denne før kryssing av o_SGG11 og innom VS2. Vidare går grensa i nordvestleg retning langs o_SGG11 si formålsgrense mot VS2.
 - Kring BB1 er grensa lagt med ein offset på 2m – og frå nordvestre hjørne følgjer ein formålsgrensa mellom o_SGG10 og VS2 ca.12m mot nordvest. Herifrå via BBB26 i offset 8m frå fiskematbygget si fasade mot vest opp til formålsgrensa mellom BKB26 og o_SF28 og vidare forløp nordvestover til BKB26 sitt nordvestre hjørnepunkt.
 - o Dagens bygningsmasse består av tre bygningsvolum/byggjesteg:
 - hovudbygget i nordaust inn mot Webjørn Svendsengata som går over tre etasjar frå gateplan pluss noko kjellar og loft med saltak. Byggeår ca. 1947.
 - Tilbygg i nordvest frå ca. 1972 som går over to etasjar + kjellar og flatt tak.
 - Tilbygg/fabrikkbygg mot sjø i ein etasje langs heile sjøfronten – avslutta med flatt tak/takterrasse. Oppført ca. 1957. Vestre halvpart har nedgravd kjellar.
 - o Både på aust- og vestsida av bygget er det etablert parkeringsplassar.



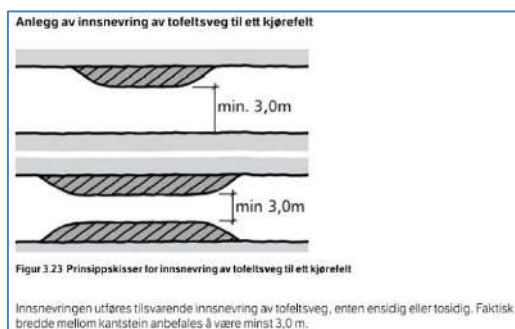
Figur 2.2.1: Plangrense (svart strek) saman grunnkart/plankart/ortofoto

- Verknadar utanfor planområdet:
 - o Planarbeidet vil bidra til å utvikle bu- og tenestetilbodet i Ørsta sentrum slik vi oppfattar er intensjonen med den nye sentrumsplanen. Gjennom etablering av inntil 7 nye leiligheiter av høg standard, opnar ein også for eit generasjonsskifte i einebustadmarknaden. Mange eldre med store einebustadar ønskjer seg noko meir lettstelt samtidig med at småbarnsforeldre drøymmer om einebustad og stor hage i ein marknad med få ledige einebustadtomter. Leiligheitene blir tilrettelagt med heis og elles godt eigna for ulike kjøpargrupper.
 - o For Ørsta kommune som yter helsetenester, er kort avstand til mottakarane gunstig.
 - o Det er også gunstig med sentrumsnære bustadar utfrå eit miljø- og folkehelseperspektiv. Er helsa god, kan ein i prinsippet klare seg utan bil og nå nødvendige tenester som butikk, bank, helse m.m. til fots. I tilsvarande prosjekt har omgrepet «i tøffel- og rullatoravstand» vore nytta. Skal ein lenger avgårde er det kort veg til busshaldeplass. Redusert bilbruk er bra både for miljøet og for dei som oppheld seg i sentrum.
 - o Det planlagde bar- og restaurantkonseptet med tilkomst også sjøvegen, blir unikt i Ørsta og vil venteleg tiltrekkje seg kundar frå distrikta ikring. Dette kan igjen gje ringverknadar for næringslivet i sentrum gjennom auka handel og aktivitet. Fleire vil kunne få augene opp for det gode tenestetilbodet i sentrum og legge handlerunda si dit.
 - o Det er godt kjent at W.Svendsensgate inngår i «rånerunda» til stor sjenanse for dei som

bur langs gata. Kanskje er det det lange, beine og breie gateløpet gjennom eit relativt «dødt» område som inviterer til dette? Det er grunn til å tru at meir aktivitet i området og «lys i vindauga» kan motverke noko av dette.

2.3 Planlagd busetnad, anlegg og andre tiltak

- Ein ønskjer å vidareutvikle eksisterande bygningsmasse framfor sanering og nybygg sidan bygningane er i langt betre strukturell stand enn først antatt. Bygningsmassen vil etter ombygging framstå som eit bygg av vår tid, og det skal nyttast materialar av høg kvalitet både i bygg og på uteområde.
- Bygningskroppane nærast W.S-gata vil bli noko påbygt. Loft og saltak i hovudbygget lengst aust vert erstatta av to etasjar med leiligheiter og flatt tak/takterrasse, og også det lavare tilbygget i vest er føresett påbygt til same nivå. På takterrassen vert det etablert ein liten nærleikeplass for leiligheitene i bygget samt heis-/trappehus og eventuelt pergola.
- Det vil bli montert veggreklame i form av LED-tavle på ein av fasadane
- Vestre halvpart av bygningsmassen - og noko av austre - er underbygt med kjellar der det vil bli etablert garderober, lager, sanitæranlegg, teknisk rom m.m.
- Hovudetasjen vert avsett til café, restaurant, bistro og gatekjøken m.m med kjøken og andre tilhøyrande funksjonar, og på sjøsida er det planlagt uteservering langsmed strandpromenaden med utgang direkte frå restauranten. Også andre etasje i tilbygget frå 1972 inngår i konseptet og blir opparbeidd med restaurant/bar og utgang direkte til den store takterrassen på sjøsida.
- Etasjane vidare opp blir avsett til kontor hovudsakleg i vestre del og leiligheiter i austre del med trapp og heis mellom etasjane. Alle sju leiligheiter får balkong eller terrasse mot sjø.
- Også den lave delen av bygningsmassen inngår i bevertningstilbodet og på taket blir det opparbeidd terrasse med uteservering mm. Dekket vil ligge noko høgare enn i dag slik at tekniske installasjonar kan plasserast under.
- Parkeringsbehovet er føresett dekt på eigen grunn aust for bygningen, og nokre av desse plassane vil vere under tak. Der er plass til 20 bilar og det er iverksett ein prosess om grunnerverv av ein mindre parsell frå kommunen for å få til dette.
- På sjøsida ser ein føre seg uteservering i tilknytning til restauranten inne – og opparbeiding av strandpromenade utanfor der igjen. Truleg på pålar.
- Området BBB1 i sjø, som i områdeplanen er avsett til bevertning, vil bli omdisponert til flytebrygge for fritidsbåtar (småbåtanlegg i sjø).
- Undervegs i planarbeidet vil ein avklare om tilgangen på brannsløkkevatn/sprinkling er tilstrekkeleg, eller om det må gjerast tiltak.
- Det blir etablert fortau langs fasaden mot W.S-gata men som påpeikt i kap.2.7 er fortauet i sentrumsplanen regulert innanfor eksisterande bygningskropp som var føresett riven då planen vart utarbeidd. For å oppnå tilstrekkeleg fortausbreidde er difor plangrensa i samråd med kommunen utvida slik at ein kan omregulere W.S-gata i nødvendig grad. Aktuelle tiltak vil vere innsnevring frå to til eitt felt forbi bygget – jf. figur frå vegvesenet si handbok V128 nedanfor. Dette tiltaket vil også ha ein fartsdempande effekt og samtidig opne for eit romsleg fortau framfor bygget og kort/trygg kryssing for gåande over gata.



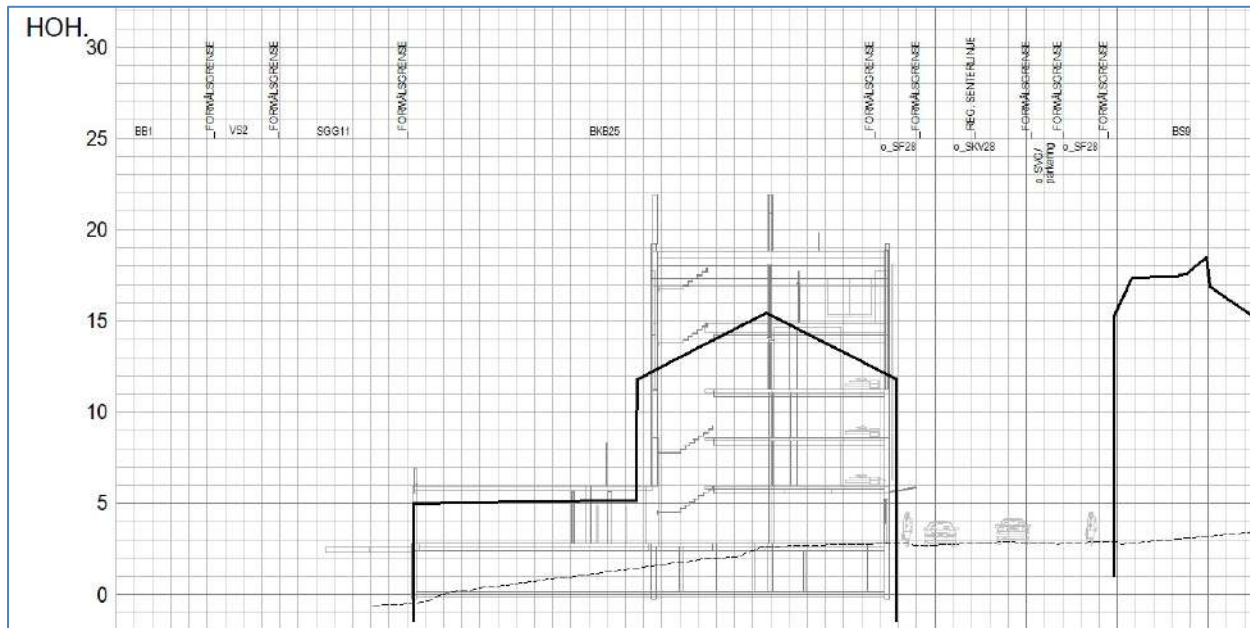
Figur 2.3.1 hb V128 figur 3.23



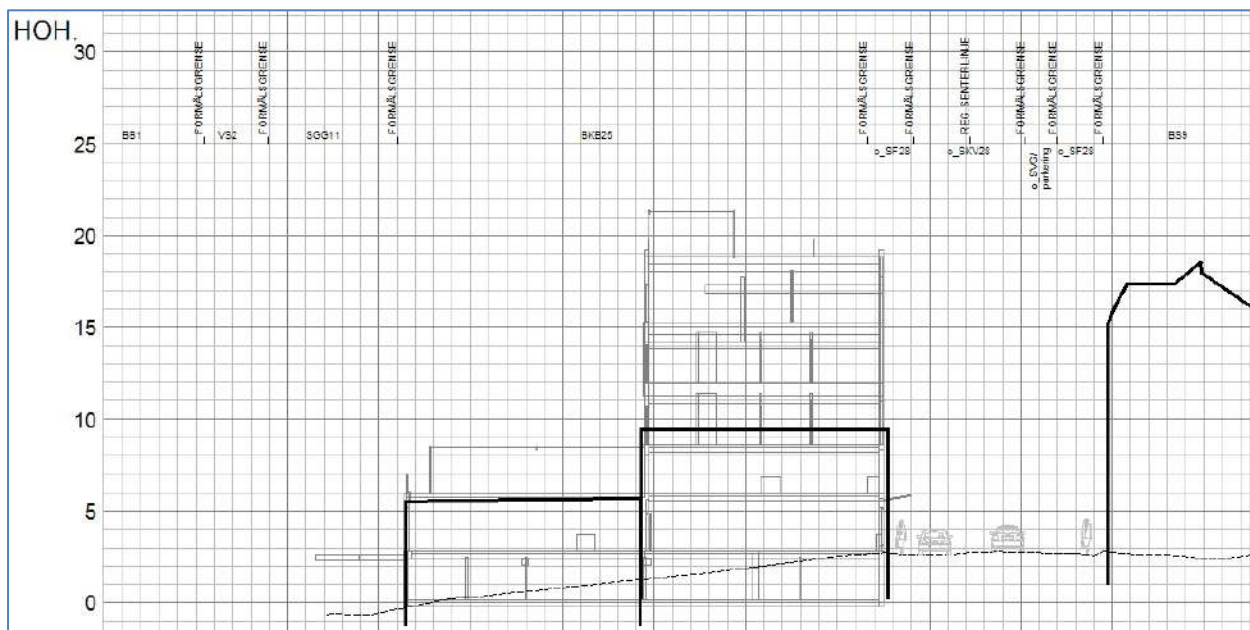
Figur 2.3.2 enkel illustrasjon av mogleg tiltak

2.4 Utbyggingsvolum og byggjehøgder

- Med unntak av potensielt overbygde parkeringsplassar i aust, vert fotavtrykket uendra.
- Bygningane langs W.S-gata vil bli påbygt til fem etasjar og avslutta med flatt tak og takterrasse der maksimal tillaten bygningshøgde vert kotesett i plankartet og synt i juridisk bindande illustrasjonar. I føresegnene vil ein også ta inn følgjande formulering frå sentrumsplanen: «Mindre tilbygg/påbygg for heis-/ trappehus og tekniske anlegg kan i tillegg tillatast i inntil 3,5 m over maks. byggehøgde i inntil 10% av bygget si takflate.»
- Figur 2.4.1 og 2.4.2 nedanfor syner mellombelse og skjematiske snitt gjennom hv. austre del (bygning med saltak) og vestre del (bygning med flatt tak). Tjukk svart strek syner eksisterande bygning henta frå digitalt grunnkart.



Figur 2.4.1: Prinsippsnitt austre del.



Figur 2.4.2: Prinsippsnitt vestre del

- På det lave bygget mot sjø (takterrassen) vil det bli lagt nytt dekke på eit litt høgare nivå enn i dag for å kunne plassere tekniske anlegg under. Også her blir maksimal tillaten bygningshøgde kotesett i plankartet og vist på teikning.
- Som i områdeplanen vil ein nytte %BYA=100% og elles definere rammene i samsvar med områdeplanen si omsynssone H810 med tilhøyrande føresegn §3:
«Detaljreguleringsplanen skal utfylle føringane i områdeplanen og kan ikkje endre hovudtrekka i områdeplanen. Detaljreguleringsplanen skal vise planlagde bygg, høgde og takform, grep i høve estetikk (juridisk bindande illustrasjonar), leikeareal, uteareal, avkøyrsløp og trafikk- og gangareal kring bygningane».

2.5 Funksjonell og miljømessig kvalitet

- Bygningsmassen vil få eit moderne preg der bygningar og anlegg skal vere funksjonelle ved bruk av gjennomtenkte løysingar og elles bestandige og estetisk tiltalende gjennom bruk av gode materialar og harmoniske fargar. Tiltaket skal framstå som eit arkitektonisk og estetisk løft for området i tråd med dagens arkitektur.
- Uavhengig av krav til tilgjengeleg bueining/universell utforming blir det heiser i bygget og anna tilrettelegging for at alle skal kunne nytte seg av både bu- og servicetilbodet.
- Det blir parkering på eigen grunn aust for bygningen – delvis med takoverbygg.
- Gjenbruk av bygningar framfor riving og nybygg er miljømessig gunstig då det gjev mindre avfall og utslepp knytt til både rivinga og til framstilling av nye materialar.

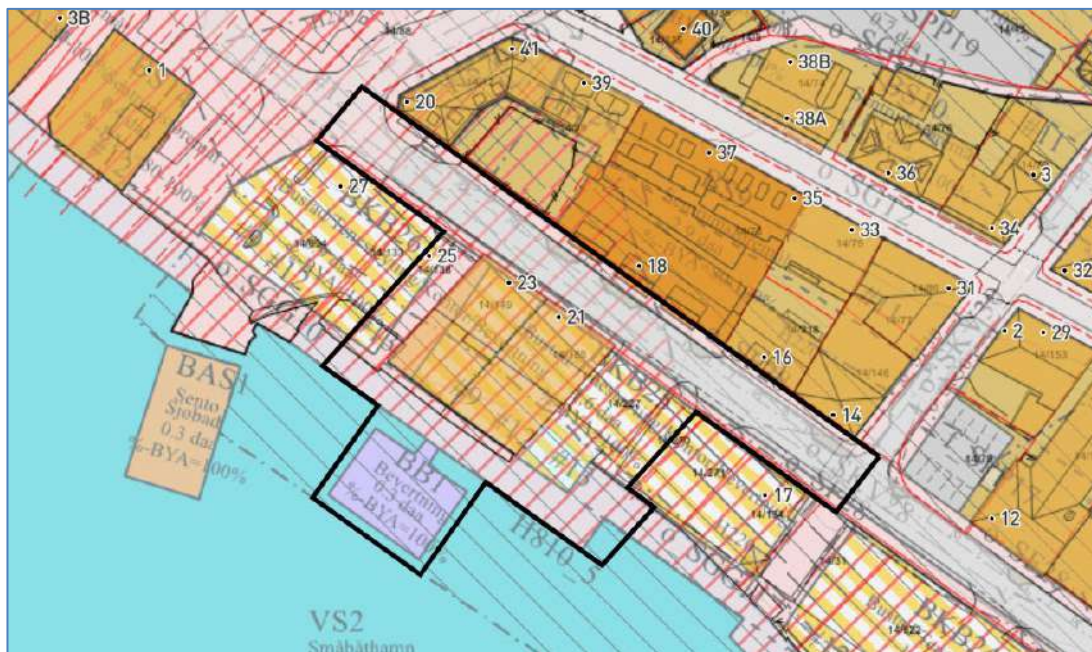
2.6 Tiltaket sin verknad på og tilpassing til landskap og omgjevnader.

- Fasaden mot W.Svendsensgata vil bli noko høgare enn i dag og slik sett påverke sol- og utsiktstilhøva for dei som bur overfor gata i noko grad. Her syner ein til politiske signal/ønske om bygging i høgda i sentrum.
- Det vil bli montert veggkylame i form av LED-tavle på ein av fasadane, men med lysstyrke tilpassa omgjevnadane.
- I dag framstår bygningsmassen som sliten og lite tiltalende. Oppgraderinga som følgjer av planarbeidet vil endre på dette, og bygget vil framstå i moderne drakt. Det vil bli brukt gode og bestandige materialar både i bygning og på uteareal.
- Delar av strandpromenaden vert opparbeidd – og vil bli tilgjengeleg for alle.

2.7 Tilhøve til kommuneplan, eventuelt gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer, og ev. pågåande planarbeid.

- Tiltaket inngår i områdeplanen for Ørsta sentrum (planID: 2015009), og er omfatta av støy- og flaumsoner samt planformåla som er omtalt i kap.2.2. I tillegg inngår planområdet i gjennomføringssona H810_5 tilknytt føresegn §3: «Det er krav om detaljreguleringsplan for område merka H810_1, 2, 3, 4, 5 og 6 før det kan etablerast nye bygg eller anlegg innanfor områda. Vedlikehald og mindre tiltak i samsvar med dagens bruk kan likevel gjerast etter samråd med kommunen. Detaljreguleringsplanen skal utfylle føringane i områdeplanen og kan ikkje endre hovudtrekka i områdeplanen. Detaljreguleringsplanen skal vise planlagde bygg, høgde og takform, grep i høve estetikk (juridisk bindande illustrasjonar), leikeareal, uteareal, avkøyrsløp og trafikk- og gangareal kring bygningane». I samråd med kommunen er det bestemt at det planlagde tiltaket krev detaljregulering.
- Ein er ikkje kjend med at det pågår anna reguleringsarbeid i området.
- Under arbeidet med sentrumsplanen var tanken å sanere eksisterande bygningsmasse til fordel for nybygg. Som følgje av dette avvik BKB25 sine formålsgrenser frå eksisterande vegglinje og grip inn i eksisterande bygg både mot W.S-gata og mot vest. Dette vil bli endra i den nye planen i tråd med faktisk plassering. Breidda på regulert gangveg/gangareal/gågate (o_SGG11) mellom BKB25 og BKB26 vert vidareført ved å konstruere ny vestre formålsgrense med offset 8m frå eksisterande bygg sin fasade mot vest.
- Som omtalt i kap.2.3 vil fortauet o_SF28 samt W.S-gata (o_SKV28) bli omregulert forbi bygget for å oppnå god fortausbreidde framfor bygget, lågare fart forbi bygget samt kort og trygg kryssingsveg over gata for gåande.

- Ca. 3 meter av breidda på regulert strandpromenade (o_SGG11) vil bli omregulert til ute-servering. Det betyr at breidda på o_SGG11 vert redusert frå 7m til 4m.
- Område BB1 som i gjeldande plan er regulert til bevertning (i sjø), er føresett omregulert til flytebrygge/småbåtanlegg/badstu i sjø som følgje av endra behov.



Figur 2.7.1: Utsnitt frå gjeldande områdeplan – med plangrense og nedtona veg- og takflater.

2.8 Vesentlege interesser som vert råka av planarbeidet.

- Ein kan ikkje sjå at tiltaka ein planlegg har vesentlege ulemper utover noko utsiktstap for bustadar på motsett side av W.S-gata. Her må ein berre vise til politiske signal om at det i sentrum bør byggjast meir i høgda for å utnytte arealet best mogleg.
- Etter vårt syn er det behov for både sentrumsleiligheiter og eit betre tilbod innan uteliv/bevertning i Ørsta. Som påpeikt kan dette gje fleire positive ringverknader også for handel.

2.9 Korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast m.a ved å førebyggje risiko og sårbarheit.

- Som del av planarbeidet blir det ih. vanleg praksis gjennomført ein ROS-analyse basert på Statsforvaltaren si sjekklister.
- Gjeldande plan, samt utsjekk gjennom NVE Atlas, syner at planområdet ligg i aktsemdsona for marin leire og at det kan vere utsett for stormflo og vegtrafikkstøy. Dette og øvrige problemstillingar vil bli avklart i planprosessen.

2.10 Råka offentlege instansar og andre interessert som skal varslast om oppstart.

- Etter at plangrensa er definert i samråd med kommunen, vert naboar, gjenbuarar og offentlege/private instansar varsla i samsvar med vanleg praksis.
- Varsel om oppstart av planarbeid vert også annonsert i avisa Møre Nytt.
- Frist for innspel til planarbeidet vert sett til minimum 4 veker.

2.11 Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre.

- Formell saksgang ih. reglane i plan- og bygningslova sikrar at kravet om medverknad vert ivareteke gjennom lovfesta høyringar og offentlig ettersyn. Utover dette legg ein ikkje opp til særskilte tiltak for medverknad utover behovsretta dialog med kommunen.

2.12 Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing og korleis ivareta ev. krav.

- Tiltaket er vurdert opp mot §10 i forskrifta om konsekvensutgreiing, men sidan tiltaket er i tråd med overordna plan og elles utan vesentlege verknadar for miljø og samfunn vurderer vi det slik at ein ikkje løyser krav om konsekvensutgreiing.

2.13 Medverknad, varsel om oppstart ev. planprogram

Formell saksgang i samsvar med reglane i plan- og bygningslova ivaretek kravet om medverknad gjennom lovfesta høyringar og offentleg ettersyn. Det er ikkje sett krav om planprogram.

Oppstartsmøte

Det vart halde oppstartsmøte med kommunen 16.09.2024 og referat frå møtet er vedlagt.

Varsel om oppstart

Planoppstart vert varsla med annonse i Møre Nytt samt på kommunen og plankonsulenten sine heimesider. Det vert sendt digitalt brev til berørte partar og høyringsinstansar med informasjon om oppstart av planarbeidet med 4 veker frist for innspel til planarbeidet.

Innkomne innspel

Alle innspel som vert mottekne innan varslingsfristen vil bli vurdert, oppsummert og kommentert i planframlegget.

Framdrift

Planfase	Medverknad	Tid
Oppstartsmøte	konsulent/kommunen	16.09.2024
Varsel om oppstart av planarbeid, med annonse i avis, kunngjering på kommunen si nettside og varslingsbrev til berørte partar.	konsulent	Varslingsbrev: 14.10.2024 Annonse: 18.10.2024 Merknadsfrist: 15.11.2024
Vurdering av innkomne merknadar	konsulent	Nov - des. 2024
Utarbeiding av planforslag	konsulent	Nov 2024 – jan. 2025
Oversending av planframlegg til kommunen	konsulent	Feb.2025
Kommunal handsaming om utlegging til offentleg ettersyn/ høyring (frist 12 veker).	kommunen	Feb. 2025 – mai 2025
Offentleg ettersyn/høyring (6 veker)	kommunen	Mai 2025 – juli 2025
Handsaming av merknader og ev. revisjon av planframlegg.	kommunen/konsulent/forslagsstillar	Aug. 2025
Oversending av ev. revidert planframlegg til kommunen	konsulent	Aug. 2025
Kommunal handsaming	kommunen	Aug. 2025
Godkjenning av planforslag (Kommunestyre)	kommunen	Sept. 2025
Kunngjering av godkjent plan	kommunen	Sept. 2025

2.14 Bilete frå planområdet



Figur 2.14.1 Fasade mot Webjørn Svendsengata



Figur 2.14.2 Fasade mot sjø og aust



Figur 2.14.3 Fasade mot sjø og vest



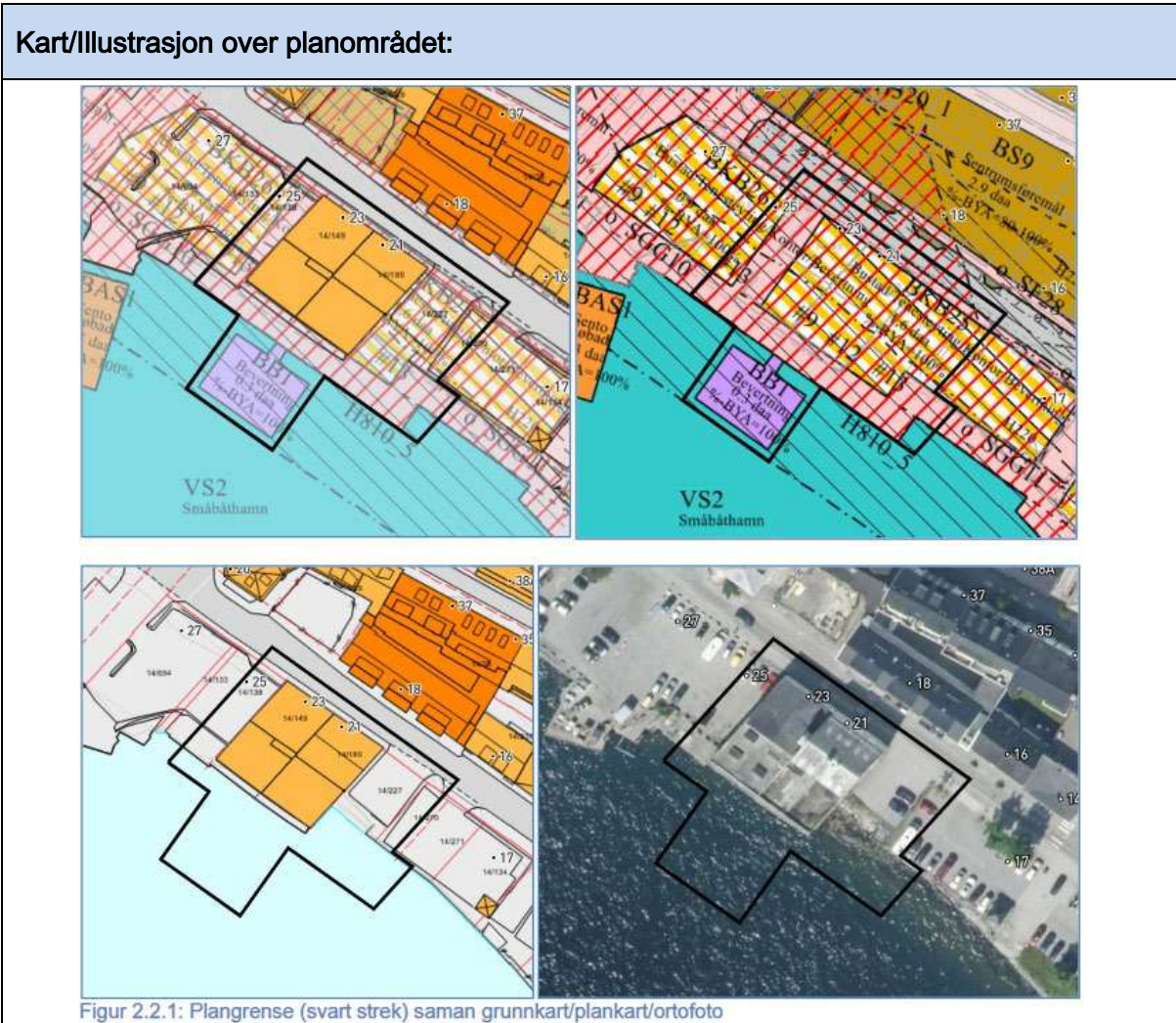
Figur 2.14.4 Fasade mot aust

2.15 Oppsummering/konklusjon

Forslagsstillar og plankonsulent vonar med dette at plantiltaket er tilstrekkeleg opplyst og ser fram til ein smidig prosess vidare mot ferdig plan slik at tiltaket kan realiserast slik ein ønskjer.

Møtestad: Møterom Rådhus Hjørundfjord	Møtedato: 16.09.2024
Frå kommunen: Johnny Riise, Kjetil Masuhr, Ulf Kristian Rognstad, Eldar Øye, Thomas Winther Leira	Frå forslagsstillar: Roar Eiken, Jan Magnus Ose, Tore Liaskar og Liv Randi Lidarende

Kontaktinformasjon	
Forslagsstillar: Din Bolig As	Konsulent: Mulvik As
v/ Roar Eiken	v/ Jan Magnus Ose
E-post: roar.eiken@dinbolig.no	E-post: jan@mulvik.no
Telefonnr: 95240491	Telefonnr: 95184875
☐ Kopimottakar	Kontaktperson
Ørsta kommune	Kommunen sin sakshandsamar:
	Kjetil Masuhr
postmottak@orsta.kommune.no	E-post: kjetil.masuhr@orsta.kommune.no
Telefonnr: 70 04 97 00	Telefonnr: 47510636



Saksopplysningar:		
Plannamn:	Bryggekvartalet	
PlanID:		
Føremål med planarbeidet:		
Målet med planarbeidet er å legge til rette for ei revitalisering av dette sjønære området som i lang tid har framstått som lite tiltalande. Ein ønskjer å utvikle eksisterande bygningsmasse til eit kombinert bustad, kontor- og bevertningsbygg i samsvar med formål- og intensjon i gjeldande område-/sentrumsplan. Ein ser føre seg at konseptet vil føre til auka aktivitet i området og gje publikum i og utanfor kommuna eit bu- og servicetilbod utanom det ein elles finn i kommunen.		
Plantype:	Detaljreguleringsplan - ny plan	
Er det aktuelt med felles handsaming av plan- og byggjesak?		NEI
Kommentar:		

Planstatus:	
Kommune(del)plan:	Kommunedelplan for Ørsta sentrum og Hovdebygda
Reguleringsplan:	Områdeplan for Ørsta sentrum
Andre kommunale føringsdokument: Kommuneplanen sin samfunnsdel, Klimaplanen, KDP Bumiljø, KDP for kulturminne og –miljø, heilskapleg ROS-analyse, Visuell profil	
Andre pågåande planprosessar i området?	Nei

Konsekvensutgreiing (jf. forskrift om konsekvensutgreiingar)	
Kjem planarbeidet inn under forskrifta §6 og vedlegg 1?	Nei
Kjem planarbeidet inn under forskrifta §8 og vedlegg 2?	Ja
I tilfelle §8: vurdering av verknader for miljø og samfunn jf. forskrifta §10:	
Utløyser planarbeidet krav om konsekvensutgreiing?	NEI
Kommentar:	

Avgrensinga til planområdet	
Kommunen sin kommentar til planavgrensinga	Utvide planområdet til å ta med heile vegkroppen frå og med krysset Anders Aarsæter-gata – Webjørn Svendsen-gata til og med krysset Webjørn Svendsen-gata – Torggata.
Er det aktuelt å oppheve gjeldande planar heilt eller delvis?	Nei
Endeleg planavgrensing i SOSI-format samt forslag til annonsetekst skal sendast til kommunen for godkjenning før planarbeidet kan varslast.	

Utgreiingstema (ikkje uttømande liste)	
Planfaglege vurderingar	-
Jordvern / landbruksfaglige vurderingar	-
Naturmangfald	-
Kulturlandskap og kulturminne	-
Beredskapsmessige vurderingar/ROS-analyse	<i>Sjekkliste for risiko- og sårbarheit må gåast gjennom frå forslagsstillar.</i> <i>Faremoment som måtte gå fram av sjekkliste må vurderast nærare.</i> • Stormflo ◦ Kontakt med NVE • Grunnforhold ved peling
Klima og miljø	• Stormflo • Grunnforhold ved peling • Gjenbruk av eksisterande bygningsmasse • Tilretteleggje for gåande
Born/unge, eldre, og dei funksjonshemma si interesse	• To heiser for båretransport • Livsløpsstandard på bustad ◦ Universal utforma areal. • Nærleikeplass på takterassen • Kvartalsleikeplass – Tussaparken • Tilgjengeleg fortau ved inngang langs Webjørn Svendsen-gata.
Veg, trafikkavvikling, transport	• Utvida planområde for å skapa best mogleg løysing. ◦ Drift ◦ Sikkerhet
Vatn, avløp, renovasjon, elforsyning med meir	• Drikkevatn og avløp er ok • Renovasjon ◦ Tiltakshavar avklarar med VØR og greier ut løysing i samsvar med VØR
Branntilkomst og sløkkevatn ved utbygging	• Sløkkevatn, kapasitet er noko manglande i Webjørn Svendsen-gata ◦ 110 røyr
Behov for utbyggingsavtale	Ja – fortau mot nord, promenade mot sør.
Støy	Utgreie støyproblematikken.

Estetisk utforming og omsyn til omgjevnadane.	• Tilstrebe å vidareføre «Kvite byen» ○ Lyse fargetona på fasade ○ Dialog underveis – iht fargevalg • Byggehøyde vert bestemt gjennom plan og må vurderast i høve til omgjevnadene ○ Maksimal byggehøgde på 18m er i utgangspunktet vurdert til å ver i samsvar med områdeplan for sentrum. ○ I områdeplanen for Ørsta sentrum står det at: ▪ «a) Mindre tilbygg/påbygg for heis-/trappehus og tekniske anlegg kan i tillegg tillatast i inntil 3,5 m over maks. byggehøgde i inntil 10% av bygget si takflate.»
Økonomiske konsekvensar for kommunen	I høve til utbyggingsavtale.
Bidrag frå kommunen i planprosessen	Bryggekvartalet er eit prosjekt som kommunen stiller seg positiv til. Prosjektet har stor verdi i høve til satsinga til Ørsta kommune for utvikling og fortetting av sentrum.
Eigedomsgrenser	Dersom eigedomsgrensa er utgangspunktet for ytre plangrense, og denne ikkje er koordinatfesta, skal det rekvirerast klarlegging av grensa for å få stadfesta denne, og ev andre grenser som er styrande for planen.
Anna	Parkering 7 – parkeringsplassar for bueiningar 7 – parkeringsplassar for kontor 6 – parkeringsplassar for servering 20 stykk totalt. For å løyse dette treng ein tilleggsareal frå nabotomt (Ørsta kommune), i tillegg er det tilgjengeleg parkering i gangavstand. Korridor: I reguleringsplanen er det lagt opp til korridor i vest for bygget. Dette må avklarast med naboeigedomen. Promenade: Avklarast i vidare saksgang.

Komplett planforslag	
Materiell:	Merknad/kommentar:
Plankart i PDF-format, målestokk 1:1000	
Plankart i gjeldande SOSI-format, jf. til ei kvar tid gjeldande Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister	
Reguleringsføresegner i PDF og Word-format	
Planomtale med ev. KU i PDF og Word-format	
ROS-analyse	
Ev. planprogram i PDF og Word	
Illustrasjonar og ev. 3D - modellar som synleggjer konsekvensar av planframlegget	
Kopi av annonse planoppstart med påført dato	
Kopi av varslingsbrev	
Varslingsliste	
Dokumentasjon av samråds- og medverknadsprosess	
Merknader med konsulent sine kommentarar	
Kopi av utgreingar, møtereferat, innspel etc.	

Prosess	
Særskilde behov for medvernad	NEI Kommentar: Vurder behov for politisk forankring knytt til enkelte element.
Stipulert framdriftsplan	Varsel om oppstart: 4 v høyring
	Ferdig planframlegg:
	Offentleg ettersyn: 6 v høyring
	Godkjend plan:
Behov for seinare dialogmøte mellom forslagsstillar og kommune	Etter avtale Kommentar:
Fristar for planframlegget:	
Kunngjering av oppstart	Seinast 6 mnd etter oppstartmøte / politisk oppstartsak
Innlevering av planforslag til 1. gongs behandling	Innan 2 år etter oppstartmøte / politisk oppstartsak
Ved overskriding av desse fristane vert saka avslutta om ikkje plankonsulent har vore i dialog med planavdelinga og fått avtale om andre fristar.	

Plangebyr	
Handsaming av planforslag vert gebyrlagt i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ	Gebyr for privat framlegg til detaljregulering/vesentleg endring vert fakturert ved 1. gongs handsaming

Kommunen sine råd og vurderingar	
Er det usemje om vesentlege punkt?	NEI
Kommentar:	
Vil kommunen vurdere å stoppe planinitiativet? (jf. pbl §12-8 2. ledd)	NEI
Kommentar:	

Stadfesting og atterhald

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.

Utgreiingar og endringar av planen etter offentlig ettersyn må normalt kostast av forslagsstillar.

☐ Referat er lest gjennom og godkjend av partane.

Sist revidert: Dato etter innspel frå xxx

Lenker:

Kommunen sin mal som skal nyttast ved utarbeiding av føresegner

Kravspesifikasjon med sjekklister for reguleringsplanforslag

[Retningslinjer for tilkomst og slokkevatn ved utbygging](#)