

VOLDA 27.10.2025

Tlf.sentral 70 07 49 90

Mobil 95 52 44 11

E-post freya@mulvik.no

Org.nr. 932 102 978 MVA

Grunneigarar

Naboar

Offentlege og private høyringsinstansar

Dykkar ref.:

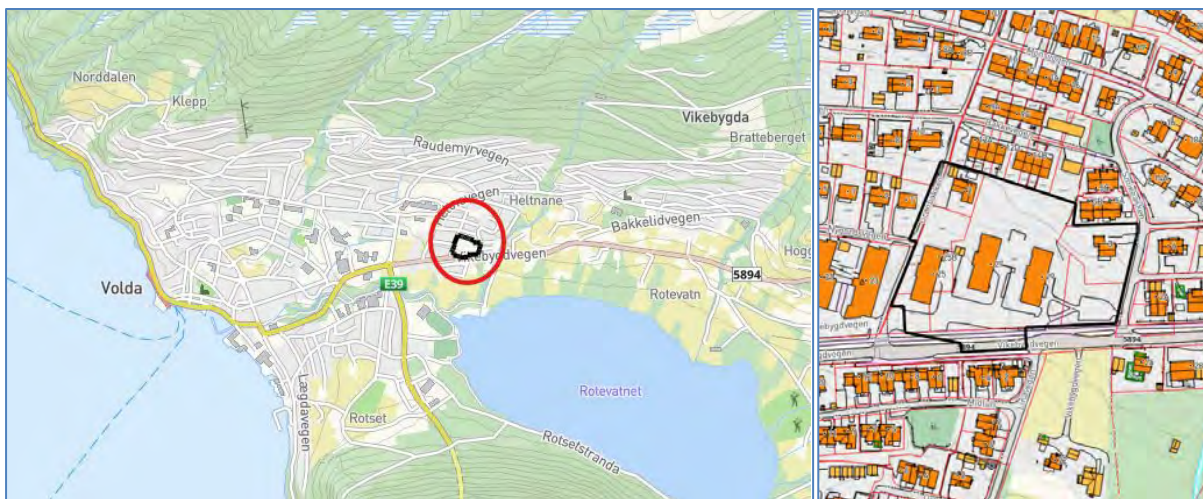
Vår ref.: Freya Urban

Varsel om oppstart av detaljregulering for «Detaljreguleringsplan for Studentheimar Heltne/Volda» PlanID: 2025003.

I medhald av plan- og bygningslova § 12-8 varslar ein med dette oppstart av arbeid med detaljregulering av gnr. 20 bnr. 23, 45, 46, 47, 54, 458 i Volda kommune. Namn på detaljplanen er «Detaljreguleringsplan for Studentheimar Heltne/Volda» med nasjonal planID: 2025003.

Planområdet

Planområdet i Volda sentrum er omkransa av bustadar både på nord-, sør- og austsida og av studentblokker på vestsida. Planområdet utgjør ca. 14,2 daa og skal erstatte reguleringsplanen planID 1973003 «Studentheimane på Heltne», og delvis erstatte delar av planID 1988002 «Endring Bakken» og planID 1993001 «Midttun».



Figur 1 Lokalisering av planområdet

Formål

Målet med planen er i første omgang å leggje til rette for at SiVolda skal kunne erstatte blokka nærast Grønbakken med ei ny og moderne blokk i tråd med dagens krav til både funksjonalitet og estetikk.

Planstatus

I gjeldande reguleringsplan planID 1973003 «Studentheimar på Heltne», er størstedelen av område regulert til bustad, medan mindre delar er regulert til frittliggande småhus og vegformål. I gjeldande kommunedelplan for tidlegare Volda kommune (planID: 2016005) er heile planområdet avsett til boligbebyggelse.

Konsekvensutgreiing

I samråd med kommunen er tiltaket vurdert opp mot §6b og 10 i forskrifta om konsekvensutgreiing, tiltaket er i tråd med overordna plan og elles utan vesentlege verknadar for miljø og samfunn. Det er derfor ikkje krav om verken planprogram og konsekvensutgreiing.

Plangrense

Plangrensa framgår av vedlegg nr.1 samt i vedlagte sosi-fil. Grensa kan bli ytterlegare justert undervegs i planarbeidet.

Forslagsstillar og plankonsulent

Forslagsstillar: Studentsamskipnaden i Volda, Elvegata 24, 6103 Volda.
Kontaktperson: Rune Aasen – tlf. 906 37 227 – raa@sivolda.no

Plankonsulent: Mulvik AS, Holmen 7, 6100 Volda.
Kontaktperson: Freya Urban – tlf. 955 24 411 – freya@mulvik.no
Jan Magnus Ose – tlf. 951 84 875 – jan@mulvik.no

Informasjon og medverknad

Formell saksgang ih. reglane i plan- og bygningslova sikrar at kravet om medverknad vert ivareteke gjennom lovfesta høyringar og offentleg 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:

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

Oppstartsvarselet med vedlegg vert også annonsert i avisa «Møre» og lagt ut både på kommunen si heimeside www.volda.kommune.no og på Mulvik si heimeside www.mulvik.no

Merknader/Innspel til oppstartsmeldinga

Eventuelle innspel til planarbeidet merkast med «Detaljreguleringsplan for Studentheimar Heltne/Volda PlanID: 2025003» og sendast anten som e-post til freya@mulvik.no eller som brev til: Mulvik AS, Holmen 7, 6100 Volda.

Innkomne merknader vert saman med planframlegget sendt til kommunen for handsaming og utlegging til offentleg ettersyn. Ein treng difor ikkje sende kopi av merknaden til kommunen.

Frist for innspel: 01.12.2025

Vidare saksgang

Etter at fristen for innspel er ute, vert planframlegget utarbeidd og innsendt til Volda kommune for vidare handsaming. Etter eventuelle justeringar, legg kommunen planen ut til offentleg 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

Freya Urban
Arealplanleggar

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
Naboar/grunneigarar			
Grete Aarvik	Postboks 11	6101 Volda	20/12
Erik Jostein Tilseth	Vikebygdvegen 26	6103 Volda	20/31
Cecilie Åmås	Grønbakken 2	6101 Volda	20/47
Silje Kristoffersen Eikeset	Bakkevegen 8	6103 Volda	20/65
Stein Tore Eikeset	Bakkevegen 8	6103 Volda	20/65
Bjørn Innselset	Bakkevegen 10	6103 Volda	20/66
Volda Kommune	Stormyra 2	6100 Volda	20/89, 20/360, 20/361, 20/524
Björg Aslaug Folven	Bakkevegen 14 D	6103 Volda	20/90, 20/206
Anita Sjøstad Warberg	Bakkevegen 14 A	6103 Volda	20/172, 20/206
Robert Karstein Warberg	Bakkevegen 14 A	6103 Volda	20/172, 20/206
Sverre Aasen	Hjartåbygdvegen 192	6106 Volda	20/173, 20/206
David John Bell	Bakkevegen 12 C	6103 Volda	20/174
Vilde Humberst Bell-Hagen	Bakkevegen 12 C	6103 Volda	20/174
Olav Kriken Fylling	Heltnevegen 16	6103 Volda	20/175, 20/206
Kirstin Elisabeth Pedersen	Bakkevegen 12 D	6103 Volda	20/176
Betelhem Z Gebreslase	Raudemyrvegen 3 C	6103 Volda	20/177
Dawit Abebe Tesfaselasse	Raudemyrvegen 3 C	6103 Volda	20/177
Maria Varpen Unhjem	Bakkevegen 12 A	6103 Volda	20/178
Henrik Andreas Yksnøy	Bakkevegen 12 A	6103 Volda	20/178
Sofie Berg.Rusten Aam	Vatnevegen 172	6156 Ørsta	20/424 snr. 1
Phimchaya Nakdee	Tyinvegen 6880	2977 Øye	20/424 snr. 2
Jesper Nipattsen	Smiebakken 12 B	6103 Volda	20/424 snr. 2
Elisabeth Meland Aasen	Smiebakken 14 A	6103 Volda	20/424 snr. 3
Ragnhild Ljåstad	Smiebakken 12 A	6103 Volda	20/424 snr. 4
Maria Magdaline Sætre	Smiebakken 6	6103 Volda	20/439
Tor Peter Sætre	Smiebakken 6	6103 Volda	20/439
Kjell Vikestrand	Smiebakken 2 A	6103 Volda	20/44, 20/472
Linn Therese Gjerde	Smiebakken 2 B	6103 Volda	20/441, 20/473
Tiina Mänd	Smiebakken 5 C	6103 Volda	20/456
Timothy Andrew Saunders	Smiebakken 5 D	6103 Volda	20/457

Vibeke Jensen	Smiebakken 5 D	6103 Volda	20/457
Sølvi Merete Nyvoll	Smiebakken 5 B	6103 Volda	20/458
Borghild Bjørdal	Smiebakken 5 A	6103 Volda	20/459
Sindre Løvoll Sørđal	Midtun 2	6103 Volda	20/501 snr. 1
Helge Jan Nordal	Midtun 2	6103 Volda	20/501 snr. 2
Hildur Karen Gjersdal	Midtun 4	6103 Volda	20/502 snr.1
Bjørn Osvoll	Prestegata 20 R	6100 Volda	20/502 snr. 2
Marit Munkbye	Prestegata 20 R	6100 Volda	20/502 snr. 2
Unni Dankertsen	Midtun 6	6103 Volda	20/503 snr. 1
Morten Osdal	Midtun 6	6103 Volda	20/503 snr. 2, 20/529
Randi Hjorthaug	Midtun 8	6103 Volda	20/504 snr. 1
Gunnvor Karita Bakke	Midtun 8	6103 Volda	20/504 snr. 2
Janne Lise Nilsen	Hestnes 33	6869 Hafslo	20/505 snr. 1
Åge Andre Brevik	Midtun 10	6103 Volda	20/505 snr. 2
Heidi Fagna	Midtun 10	6103 Volda	20/505 snr. 2
Ruben Rekkedal Nydahl	Midtun 12	6103 Volda	20/506 snr. 1
Ann Elisabet Mo	Midtun 12	6103 Volda	20/506 snr. 2
Terje Lianes	Midtun 12	6103 Volda	20/506 snr. 2
Møre og Romsdal Fylkeskommune	Postboks 2500	6404 Molde	20/549
Offentlege/private høyringspartar		E-post	
Møre og Romsdal fylkeskommune		post@mr fylke.no	
Statens Vegvesen		firmapost-midt@vegvesen.no	
NVE Region Vest		nve@nve.no	
Statsforvaltaren i Møre og Romsdal		sfmrpost@statsforvaltaren.no	
Studentparlamentet		studentparlamentet@hivolda.no	
VØR		firmapost@vor.no	
Linja		post@linja.no	
Midtun Sameige	Gbnr 20/16, 6101 Volda	knutaarseth@hotmail.com	



Vedlegg 01: Oversiktskart 1:10000

Dato: 03.10.2025

Målestokk: 1:10000

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.

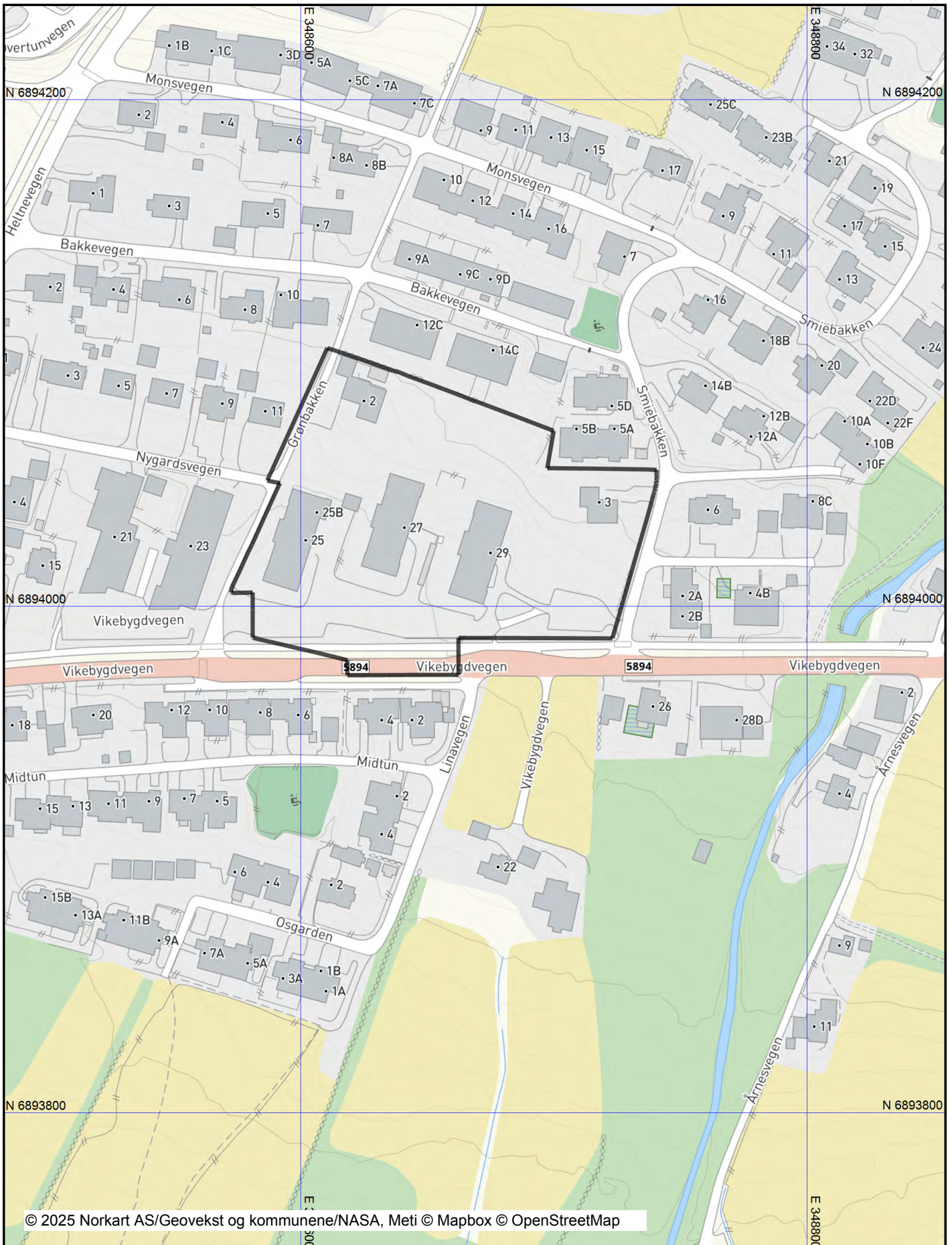


Vedlegg 02: Plangrense 1:2000

Dato: 03.10.2025

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 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 03: Ortofoto 1:2000

Dato: 03.10.2025

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 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.

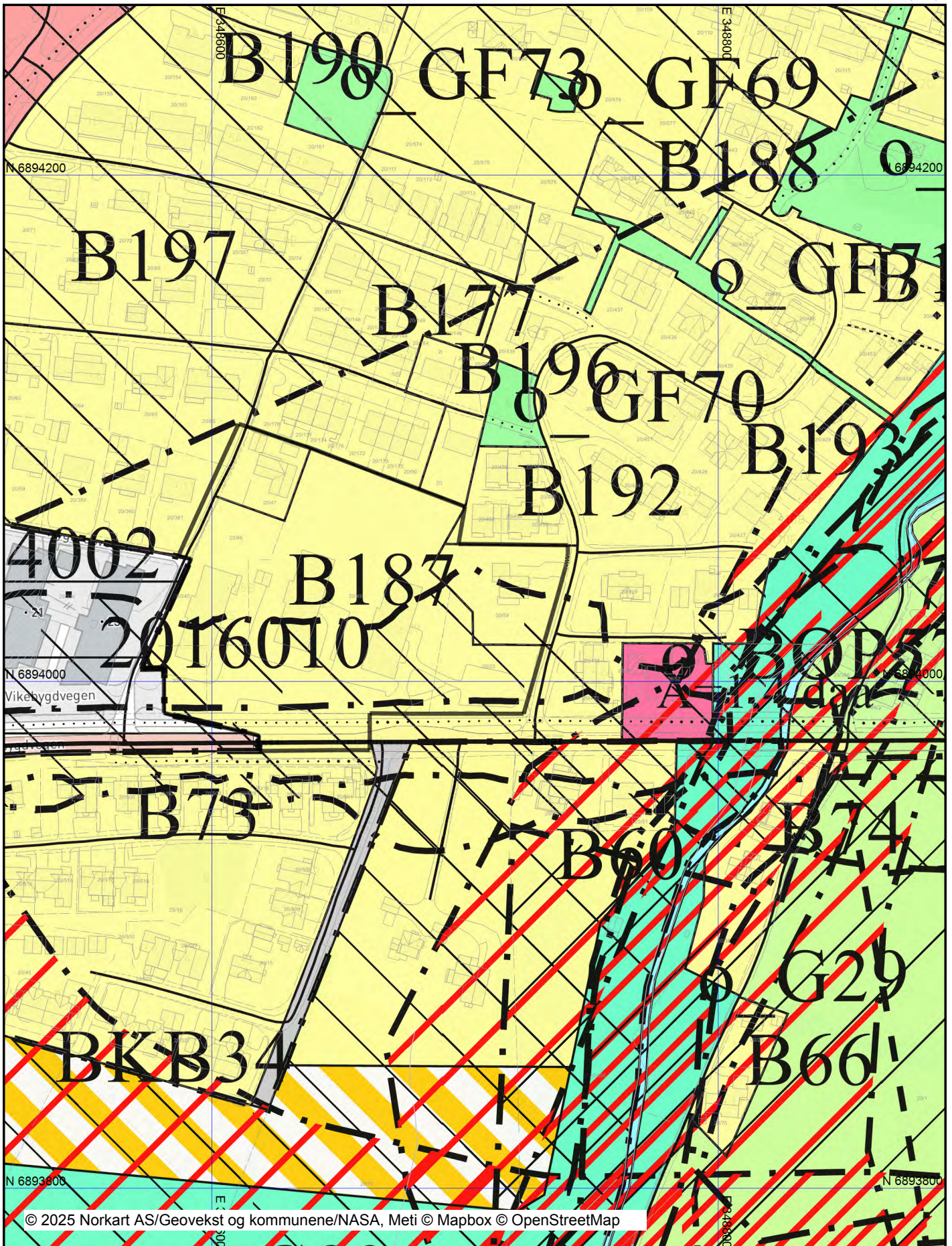


Vedlegg 04: Kommunedelplan 1:2000

Dato: 03.10.2025

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 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.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-)		Bygninger	
	Bustader - noverande		Bygningsdelelinje
	Offentleg eller privat tenesteyting - noverande		Taksprang Bunn
	Offentleg eller privat tenesteyting - framtidig		Takriss
	Kombinert byggje- og anleggsformål - noverande		Takoverbygg kant
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra:			Trapp inntil bygg, kant
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - noverande		Veranda
Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3,			Bygningslinje
	Blågrøntstruktur - noverande		Taksprang
	Turdrag - noverande		Mønelinje
	Frionråde - noverande		Låvebru
Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftformål ,			Bygningsbru
	LNFR-areal - noverande		Vegg frittstående
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (P			
	Naturområde - noverande		
Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)			
	Faresone - Ras- og skredfare		
	Faresone - Flomfare		
	Sikringsone - Andre sikringssoner		
	Støysone - Rød sone etter T-1442		
	Støysone - Gul sone etter T-1442		
	Angitt omsynsone - omsyn grønnstruktur		
	Angitt omsynsone - Bevaring kulturmiljø		
	Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging		
	Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framleis gjelde		
Kommuneplan - Føresegningsområde (PBL2008 §11-9,			
	Føresegningsområde		
Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)			
	Faresonegrense		
	Sikringssonegrense		
	Støysonegrense		
	Angitt omsynsgrense		
	Gjennomføringsgrense		
	Detaljeringsgrense		
	Bestemmelsegrense		
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008			
	Planområde		
	Grense for arealformål		
	Fjernveg - noverande		
	Hovudveg - noverande		
	Tilkomstveg - noverande		
	Tilkomstveg - framtidig		
	Gang-/sykkelveg tunnel - noverande		
	Gangveg - noverande		
	Farled - noverande		
Abc	Påskrift områdenamn		
Abc	Påskrift areal		
Tiltak			
	BygningTiltak		
	Andre Tiltak		
VEG			
	Annet vegareal		
	Avgrensning mot annet vegareal		
	Parkeringsområde		
	Autovern på bro		
	Vegdekke kant på bro		
	Vegdekke kant		
	Autovern		
	Gangfeltavgrensning		
	Vegskulderkant		
	Vegbom		
Innsjøer og vassdrag			
	Elvekant		
	Kanal/Grøft		
Eiendomsinformasjon			
	Eiendomsgrense		
	Eiendomsteig		
Abc	Gårds- og bruksnummer		

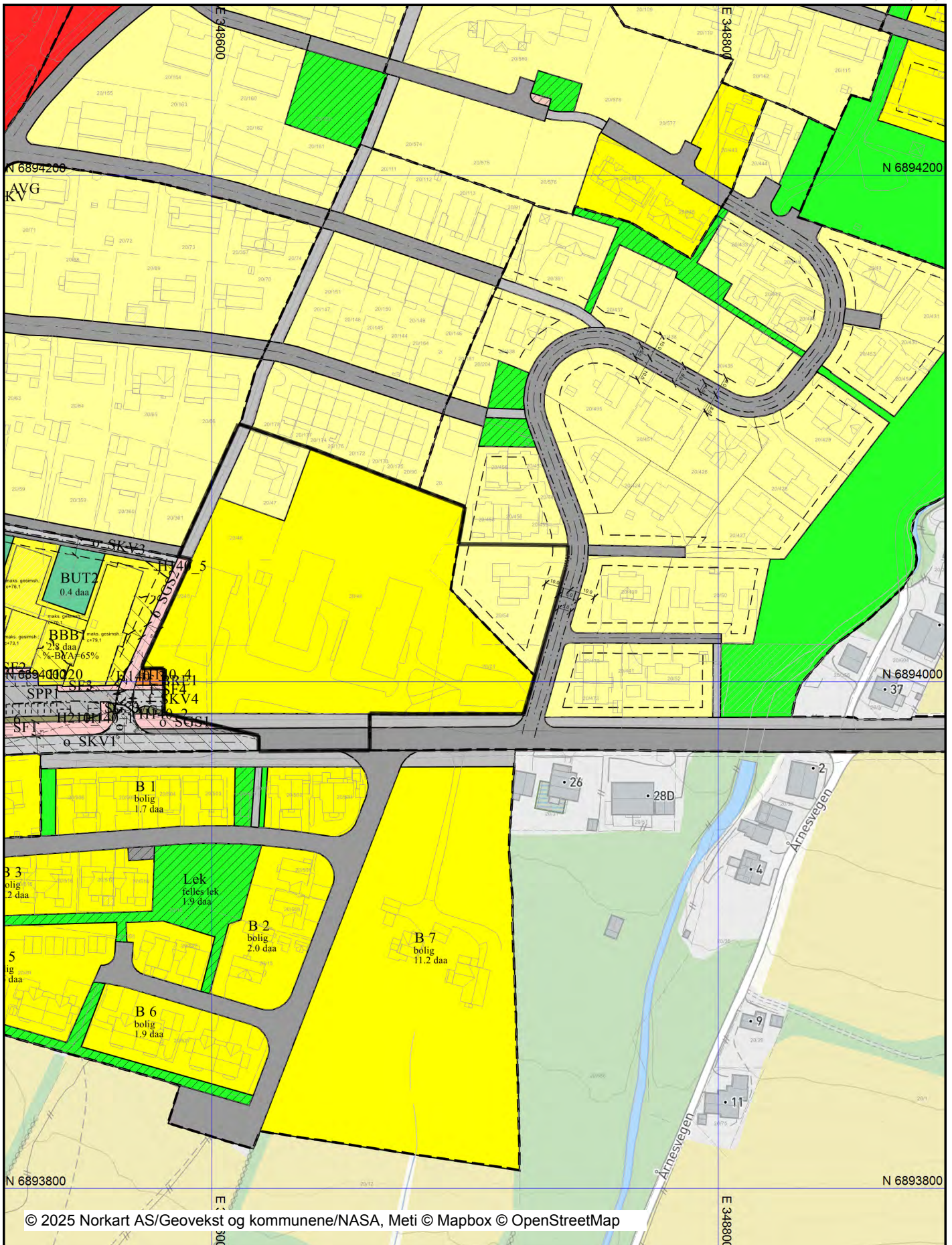


Vedlegg 05: Reguleringsplan 1:2000

Dato: 03.10.2025

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 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.

Tegnforklaring

Tiltak	Bygning/Tiltak	Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)
	Andre Tiltak	Føresegnsområde - Anlegg- og riggområde
VEG		Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
	Annet vegareal	- - - Sikringssonегrense
	Avgrensning mot annet vegareal	- - - Støysonegrense
	Parkeringsområde	- - - Føresegnsgrense - Anlegg- og riggområde
	Autovern på bro	Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008
	Vegdekke kant på bro	■ Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Vegdekke kant	— Planen si avgrensning
	Autovern	— Formålsgrænse
	Gangfeltavgrensning	— Regulert tomtegrænse
	Vegskulderkant	— Byggjegrænse
	Vegbom	— Planlagt busetnad
Innsjøer og vassdrag		— Regulert senterlinje
	Elvekant	— Frisiktslinje
	Kanal/Grøft	— Regulert kant kjørebane
Eiendomsinformasjon		— Regulert parkeringsfelt
	Eiendomsgrense	— Regulert støyskjerm
	Eiendomssteig	— Målelinje/avstandslinje
Abc	Gårds- og bruksnummer	↔ Avkjørsel
Bygninger		Abc Påskrift feltnavn
	Bygningsdelelinje	Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Taksprang Bunn	Abc Påskrift areal
	Takriss	Abc Påskrift utnyttning
	Takoverbygg kant	Abc Påskrift bredde
	Trapp inntil bygg, kant	Abc Påskrift radius
	Veranda	Abc Påskrift plantilbehør
	Bygningslinje	
	Taksprang	
	Mønelinje	
	Låvebru	
	Bygningsbru	
	Vegg frittstående	
Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.led)		
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg	
	Frittliggjande småhusbuseetnad	
	Konsentrert småhusbuseetnad	
	Område for offentlege bygningar (stat, fylkeskommune)	
Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985)		
	Kjøreveg	
	Gangveg	
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1. ledd nr 1)		
	Friområde	
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1. ledd nr 2)		
	Fellesområde	
	Felles parkeringsplass	
	Felles leikeareal for barn	
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-7)		
	Bustader	
	Bustader - blokker	
	Tenesteyting	
	Renovasjonsanlegg	
	Uteoppfallsareal	
	Bustad/tenesteyting	
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
	Kjøreveg	
	Fortau	
	Gang-/sykkelveg	
	Annan veggrunn - tekniske anlegg	
	Annan veggrunn - grøntareal	
	Parkeringsplassar	
Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsliv		
	Friluftsliv	
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)		
	Sikringsone - Frisikt	
	Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442	
	Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442	

FORSLAGSSTILLAR:
STUDENTSAMSKIPNADEN
I VOLDA

PLANINITIATIV:

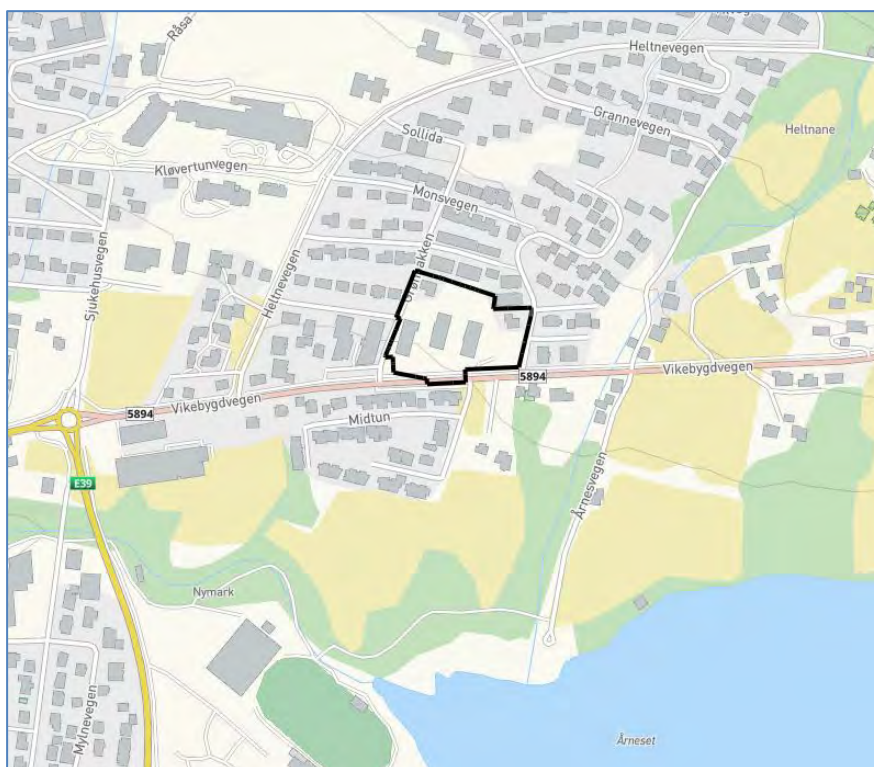
FRAMLEGG TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR:

Studentheimar Heltne – Volda

PlanID: 2025003

Dato: 10.07.2025

Rev.: 27.10.2025



Innhald

1	INNLEIING	2
1.1	Eigarforhold	2
1.2	Forslagsstillar	2
1.3	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	Riving og nybygg kontra renovering	5
2.5	Utbyggingsvolum og byggjehøgder	6
2.6	Tiltaket sin verknad på og tilpassing til landskap og omgjevnader (stadanalyse).	8
2.7	Funksjonell og miljømessig kvalitet	13
2.8	Tilhøve til kommuneplan, eventuelt gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer, og ev. pågåande planarbeid.	14
2.9	Vesentlege interesser som vert råka av planarbeidet.	16
2.10	Korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast m.a ved å førebyggje risiko og sårbarheit.	17
2.11	Råka offentlege/private instansar som skal varslast om oppstart.	17
2.12	Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre. 17	
2.13	Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing og korleis ivareta ev. krav. 17	
2.14	Medverknad, varsel om oppstart ev. planprogram	17
2.15	Bilete frå planområdet	18
2.16	Oppsummering/konklusjon	20

Vedlegg:

Plangrense (pdf + sosi-format)

1 INNLEIING

Studentsamskipnaden i Volda (SiVolda) ynskjer å styrke butilbodet til studentane i bygda ved å oppgradere noko av bygningsmassen aust for Grønbakken på Heltne. I første omgang gjennom sanering av blokka som ligg nærast Grønbakken for så å føre opp ei ny blokk etter dagens standard på om lag same stad. Både fot-avtrykk og høgd vil auke noko i forhold til dagens bygg – jf. kap.2.5.

Kva som eventuelt skal skje med resten av området er meir uvisst, men SiVolda ønskjer at planen opnar for at også dei to siste blokkene skal kunne erstattast med nybygg utan at det nødvendigvis betyr nye blokker. Ein ønskjer difor fleksibilitet m.o.t kva bustadtypar som kan førast opp, der både blokker og andre bustad-former kan vere aktuelle.

I samsvar med §12-8 i «Plan- og bygningslova» og §1 i «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven», vart det utarbeidd eit planinitiativ som grunnlag for oppstartsmøte. Dette møtet vart avholdt 04.09.2025 og planinitiativet er her justert i samsvar med referatet.

I samråd med kommunen vart det mellom anna bestemt at plangrensa skal utvidast til å femne om heile reguleringsplanen «Studentheimane på Heltne».

1.1 Eigarforhold

- Gnr. 20, bnr. 23, 45, 46, 49, 54: Studentsamskipnaden i Volda (SiVolda).
- Gnr. 20, bnr. 47: Cecilie Åmås
- Gnr. 20, bnr. 361: Volda kommune
- Gnr. 20, bnr. 458: Sølvi Merete Nyvoll
- Gnr. 20, bnr. 549: Møre og Romsdal Fylkeskommune

1.2 Forslagsstillar

- Studentsamskipnaden i Volda, Elvegata 24, 6103 Volda ved:
 - o Rune Aasen – mob. 90 63 72 27 – raa@sivolda.no

1.3 Plankonsulent

- Mulvik AS, Holmen 7, 6100 Volda ved:
 - o Jan Magnus Ose – mob. 95 18 48 75 – jan@mulvik.no
 - o Freya Urban – mob. 95 52 44 11 – freya@mulvik.no

2 PLANINITIATIV

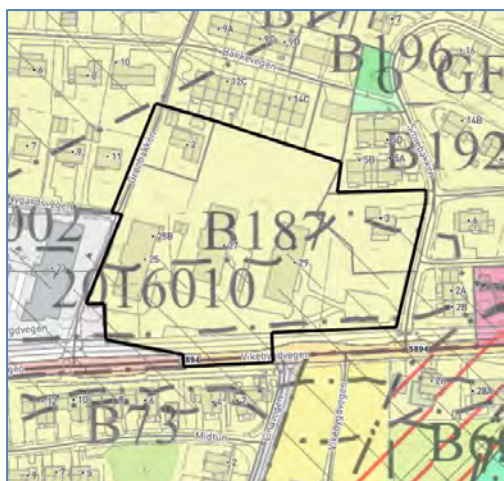
2.1 Målet med planen

- o Målet med planen er i første omgang å leggje til rette for at SiVolda skal kunne erstatte blokka nærast Grønbakken med ei ny og moderne blokk i tråd med dagens krav til både funksjonalitet og estetikk. Mange studentar ønskjer sitt eige kjøken og bad, og dette er noko som SiVolda ønskjer å tilby. I tillegg vil den nye blokka bli utstyrt med heis i samsvar med gjeldande krav slik at også personar med nedsett funksjonsevne kan bu der. Dei gamle blokkene manglar dette.
- o Pr. dato ser ikkje SiVolda behov for å erstatte dei to blokkene lengst aust, men ønskjer at planen tek høgde for at det skal kunne skje i nær eller fjern framtid. Bygningane er gjennom åra overflateoppussa og framstår som godt vedlikehaldne, men vedlikehaldskostnadane er aukande og på eit tidspunkt må dei sanerast. Ein ønskjer då fleksibilitet til å erstatte også desse med nye blokker eller med andre bustadtypar som t.d konsentrert eller frittliggande småhus.

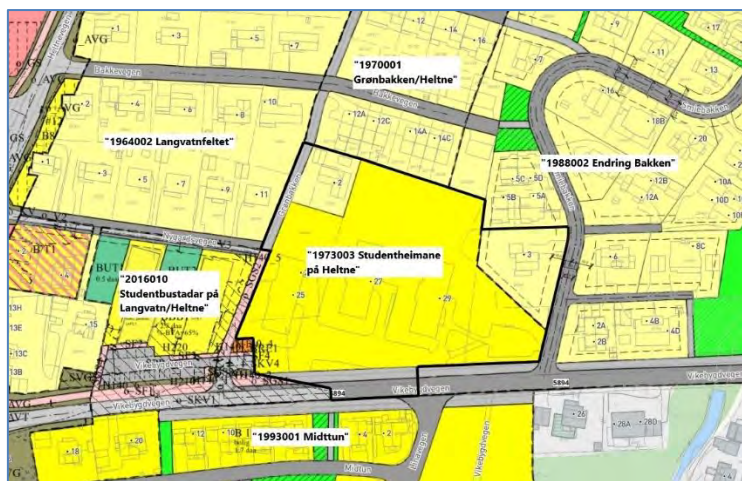
2.2 Planområdet og om planarbeidet får verknadar utanfor planområdet.

- Planområdet:
 - o Planområdet utgjer om lag 14,2 daa og er i gjeldande KDP for tidlegare Volda kommune

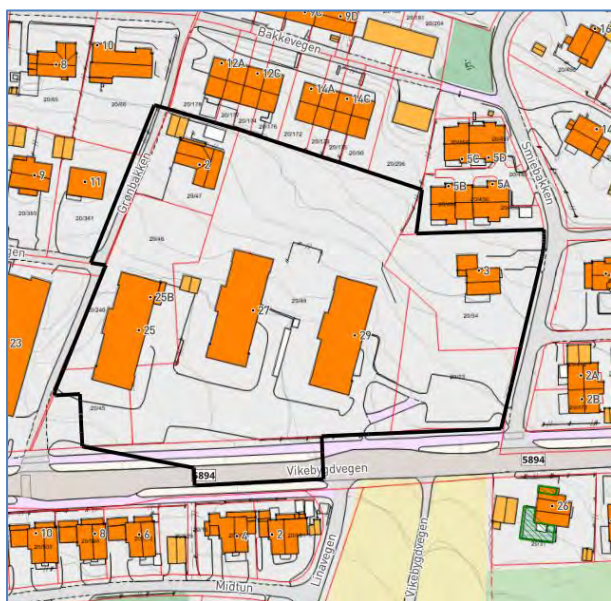
- (planID: 2016005, vedtatt 2021) avsett til bustadføre mål B187 med føresegnso mråde #14 – jf. kap.2.7.
- o Justert plangrense omf attar heile planID 1973003 «Studentheimane på Heltne» og grip delvis inn i planID 1988002 «Endring Bakken» og planID 1993001 «Midttun».
 - o Forslag til plangrense følgjer grensa i gjeldande reg.plan inkludert gb nr: 20/54, samt litt av reg.planen 1993001 «Midttun».
 - o I vest grensar nedre del av planområdet til reguleringsplanen «Studentbustader på Langvatn/ Heltne» PlanID: 2016010 som blei vedtatt i 2018.
 - o I aust har ein innlemma SiVolda sin eigedom 20/54 mest fordi ein ønskjer å rydde opp i teig- og formålsgrenser mot sør og vest då desse har ei uhensiktsmessig form. Korvidt ein vel å omregulere denne tomta til eit nytt arealformål vert vurdert undervegs. Forøvrig inngår denne tomta i reguleringsplanen «1988002 Endring Bakken»
 - o Mot nord grensar planområdet til reguleringsplanen «1970001 Grønbakken/Heltne» regulert til hv. småhusbebyggelse og konsentrert.
 - o Ih. ovanstående vert med dette følgjande reguleringsplanar heilt/delvis endra:
 - 1973003 Studentheimane på Heltne
 - 1988002 Endring Bakken
 - 1993001 Midttun
 - o Eksisterande parkeringsplassar sør for blokkene er felles for alle dei fem blokkene på Heltne, og vil bli vidareført og formalisert som eige formål i planen. Ein vil vidareføre prinsippet med tosidig parkering som ligg inne i tilstøytande plan i vest og forlenge parkeringsrekka austover – jf. figur 2.5.1.
 - o Ein skal – som i dag – nytte renovasjonsområdet som er avsett i planID 2016010 og om nødvendig utvide dette i dialog med VØR.
 - o Området nærmast Vikebygdvegen (FV5894) er omfatta av gul støysone og vil bli utgreidd. Ein vil då vurdere om det kan vere fornuftig å etablere støyskjerm mot Vikebygdvegen.



Figur 2.2.1 Gjeldande KDP



Figur 2.2.2 Tilstøytande reguleringsplanar



Figur 2.2.3: Plangrense med grunnkart



Figur 2.2.4 Plangrense med ortofoto

- Verknadar utanfor planområdet:
 - o Styrking av studentane sitt butilbod vil kunne gjere Volda meir attraktiv som studiestad. Studentane er også viktige for bygda både sosialt, m.o.t lokalt næringsliv og ikkje minst for alle dei som arbeider i skuleverket.
 - o I hard konkurranse med andre studiestadar gjeld det å ha beste tilbodet også når det kjem til bustad. Dei nye hyblane vil ha ein langt høgare standard enn dagens m.a ved at kvar hybel får sitt eige bad og kjøken. Dette er noko som har vorte stadig meir etterspurt.
 - o I denne omgang er det blokka nærast Grønnebakken som skal erstattast, og som påpeikt vil både fotavtrykk og bygningshøgde auke i forhold til dagens bygg. Dette påverkar i noko grad sol- og skuggetilhøva for omgjevnadane – jf. sol-/skuggeanalysen i kap.2.6.
 - o Den nye blokka ved Grønnebakken vil innordne seg den orienteringa som dei andre blokkene har for å ivareta avstand, luft, lys og utsikt mellom bygga.
 - o For området lengst aust vurderer ein ei maksimal bygningshøgde meir i tråd med høgda på blokkene som står der no med justering for auka etasjehøgde som følgje av dagens krav til tekniske installasjonar i himling. Ein vil opne for at ny bygningsmasse skal kunne trekkjast noko lenger mot nord men oppretthalde noko avstand til busetnad bak for å redusere eventuelle ulemper med sol- og utsiktstap.
 - o For å syne moglege verknadar som den nye blokka kan få for omgjevnadane, er det utarbeidd diverse illustrasjonar i kap. 2.5 og 2.6. Ein poengterer imidlertid at desse er basert på foreløpige skisser både av bygg og uteområde og at det difor kan bli endringar i det endelege planframlegget.

2.3 Planlagd busetnad, anlegg og andre tiltak

- o Det primære no er å legge til rette for ei snarleg sanering av blokka nærmast Grønnebakken til fordel for ei ny, større og moderne blokk. Samtidig vil ein legge til rette for ei ev. framtidig oppgradering av bygningsmassen lenger aust utan at det føreligg konkrete planar om dette pr. dato. Her ønskjer ein fleksibilitet m.o.t kva bustadformer som kan kome som erstatning for dei to austlegaste blokkene, men etter ønske frå kommunen vil ein nytte det nye reguleringsformålet for studentbustadar som vart innført i juli 2025.
- o Områda innanfor plangrensa som er regulert til bustadformål i gjeldande plan vil bli regulert til bustadformål også i den nye planen. Grønnebakken vil tilsvarande bli regulert til gang- og sykkelveg med høve til køyretilkomst til gbnr 20/47 som i dag.
- o I regulering av Vikkebydvegen vil vi leggje til grunn vegbreiddene som er nytta i planID

2022002 «E39 Volda-Furene» vedtatt 14.12.2023. Dette er forøvrig også bakgrunnen for at det justerte planområdet grip inn i planID 1993001 «Midttun».

- o Hovuddelen av området er i dag regulert til bustad og nytta til studentbustadar, så detalj-reguleringa medfører slik sett ingen store endringar m.o.t arealbruken utover auka detaljering der også formål for t.d uteopphaldsareal, parkering og trafikkareal inngår.
- o Nokre av hyblane blir tilrettelagt for personar med nedsett funksjonsevne i samsvar med gjeldande regelverk samt Husbanken sine krav. For SiVolda er det viktig at ingen skal bli ekskludert frå å studere i Volda grunna dårleg tilrettelagt butilbod.
- o I tillegg til sykkelparkering, bodar, vaskerom og anna fellesareal i blokka vil ein opne for at SiVolda også skal kunne etablere støttestruksjonar knytt til drifta.
- o Ein vil i planframlegget knyte seg til eksisterande avkøyrslar/kryss mellom Grønbakken og Vikebygdvegen slik regulert i tilstøytande plan i vest.
- o Når det gjeld renovasjon vil ein framleis nytte renovasjonsområdet for nedgravd løysing som er regulert og opparbeidd ved Grønbakken.
- o Parkeringsbehovet er føresett dekt på eigen grunn, og det blir avsett eige formål i sør der det også i dag er opparbeidd parkeringsplassar felles med dei to blokkene i vest. Det vil bli tosidig parkering etter modell frå området vest for Grønbakken.

2.4 Riving og nybygg kontra renovering

- o Det ligg grundige vurderingar bak ønsket om nybygg framfor sanering. I 2018 vart Asplan Viak engasjert av SiVolda til å utarbeide tilstandsanalyser av SiVolda sine blokker både på Heltne og ved Porse knytt til bygningsteknikk, VVS- og elektroteknikk. Alle rapportane peikar i same retning, nemleg at ei renovering opp til dagens krav/standard både vil vere teknisk krevjande og truleg også dyrare enn å bygge nytt:

Bygningsteknikk:

«Bygget fremstår i bra bygningsteknisk stand og hovedfunksjoner er stort sett i orden. Bygget har ingen synlige setninger og er sannsynlig fundamentert på stabile løsmasser. Begge blokkene er godt vedlikeholdt og har oppgraderte fasader og overflater både ute og inne. Litt varierende restlevetid på enkelte bygningsdeler på de to blokkene, men de fremstår relativt like i tilstand. Vurdering av bygning mot dagens regelverk/referansenivå mhp konstruksjoners styrke og bygningsdeler oppbygning mhp lufttetthet, u-verdi mm vil ikke tilfredstille referansenivået på de fleste områder. Det anslås at bygningene kan brukes som de er med fortsatt jevnlig vedlikehold i 5-10 år, men at en planlegging av nye bygninger bør legges inn i planer og budsjetter. **En total rehabilitering for alle fag med alt det innebærer kan trolig bli mer kostbart enn nybygg, men dette bør vurderes i et forprosjekt.** Vurdering av mulige tilleggskomter, eller gjenbruk av tomter må vurderes i sammenheng med tilbudet av boliger for studenter ved tidspunktet for gjennomføring av byggearbeid.

En total rehabilitering av bygningen vil medføre at alle konstruksjoner og bygningsdeler vil måtte tilfredsstille siste teknisk forskrift. Trolig vil det være TEK 17. Enkelte utfordringer vil dette normalt medføre, slik som:

- tilpasning av planløsning mhp integrering av nye tekniske installasjoner
- plasshensyn mhp krav til universell utforming og andre krav i TEK
- radonsikring av bygning mot grunnen
- økte krav til klimaskall mhp tetting og isolering
- økte krav til snølast på tak og nyttelast på dekker (endrede standarder)
- evt krav til etasjehøyde for nye tekniske føringer

Ved en oppgradering/rehabilitering som ikke omfatter alle deler av bygget kan levetid på investeringen bli mindre enn ved nybygg.»

VVS:

«Det meste av VVS anleggene nærmer seg, eller har passert teoretisk teknisk levetid. Det må derfor påregnes en større utskifting/ oppgradering av anleggene i nær fremtid.

Anleggene tilfredsstiller ikke dagens krav/ referansenivå til inneklime og helse, energi, og krav til installasjoner og anlegg. Vi stiller spørsmålstegn til om tekniske installasjoner tilfredsstiller krav til sikkerhet ved brann iht. gjeldende regelverk. Dette må sjekkes nærmere og avklares snarest!

For å oppnå VVS anlegg som skal dekke dagens krav, vil det medføre full utskifting av alle anlegg i byggene. Det vil si tilsvarende oppgradering som ved nye bygg og med helt nye anlegg. En oppgradering av tekniske anlegg i eksisterende bygninger vil kreve mer plass til føringsveier, sjakter, tekniske rom enn nåværende situasjon. Eksisterende etasjehøyder, sjakter og tekniske rom kan ha begrenset plass til nye installasjoner. Bygningene må være ubebodd når arbeidene gjennomføres. Sanitæranleggene med varmtvannsberedning har et teknisk rom som dekker 2 bygg fra samme system. Det vil si at byggene som henger sammen på et system må være ubebodd i byggeperiode, eller at det må etableres midlertidige løsninger. Bunnledninger antas å ha en resterende teknisk levetid på ca. 15 år. Tilknytning fra nye sanitærinstallasjoner oppe i bygget til eksisterende bunnledninger vil være usikkert mht. funksjon og levetid, samt kapasitet. Hvis det skal være et alternativ må en sjekke nærmere i forhold til dimensjoner på rør, kvalitet på eksisterende bunnledninger ved kamerakjøring. Det finnes rørfornyingsystemer som kan vurderes i denne sammenhengen. Det er sannsynlig at også bunnledningsnett må skiftes ut. Det vil medføre oppkapping av store deler av eksisterende gulv og graving av nye innvendige grøfter. Vi har ikke utført kostnadsvurderinger for nye VVS anlegg i forhold til en overstående løsning. **Vi antar at en kostnad med oppgradering til nye VVS anlegg i eksisterende bygg vil bli høyere enn ved nybygg.**

o Elektroteknikk:

«Det meste av elektrotekniske anlegget er i god stand og det er ingen fare for svikt i funksjon. Anleggene tilfredsstiller ikke dagens krav/ referansenivå til energi, og krav til installasjoner og anlegg. Vi stiller spørsmålstegn til om tekniske installasjoner tilfredsstiller krav til sikkerhet ved brann iht. gjeldende regelverk. Dette må sjekkes nærmere og avklares snarest!

For å oppnå elektrotekniske anlegg som skal dekke dagens krav, vil det medføre full utskifting av alle anlegg i byggene. Det vil si tilsvarende oppgradering som ved nye bygg og med helt nye anlegg. En oppgradering av tekniske anlegg i eksisterende bygninger vil kreve mer plass til føringsveier, sjakter, tekniske rom enn nåværende situasjon. Eksist. etasjehøyder, sjakter og tekniske rom kan ha begrenset plass til nye installasjoner. Bygningene må være ubebodd når arbeidene gjennomføres. Vi har ikke utført kostnadsvurderinger for nye EL-anlegg i forhold til en overstående løsning. **Vi antar at en kostnad med oppgradering til nye EL-anlegg i eksisterende bygg vil bli høyere enn ved nybygg.»**

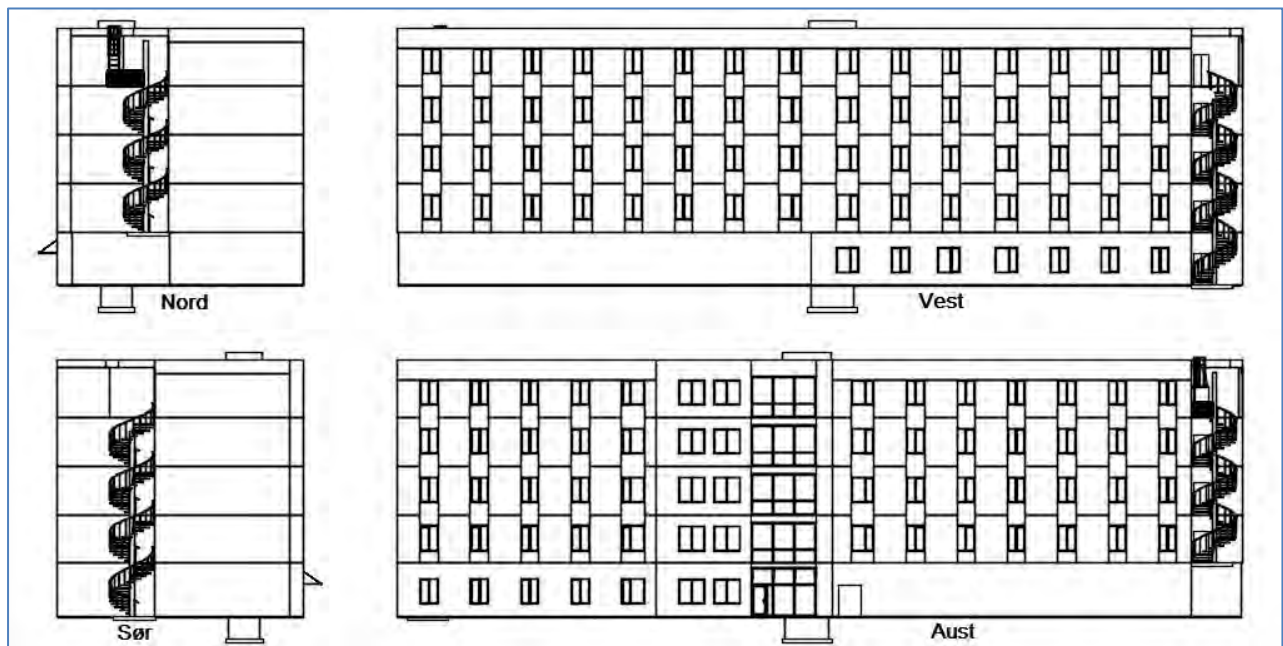
2.5 Utbyggingsvolum og byggjehøgder

- o SiVolda sin arkitekt har kome langt i skisseprosjektet av den nye blokka som både får auka fotavtrykk og høgd i høve blokka som skal erstattast – jf. figur 2.5.1 – 2.5.4. Bakgrunnen for auken er i hovudsak eit ønskje om å doble talet på hybeleiningar (HE) frå dagens 60 til 120 derav ca. 28 tilrettelagt for personar med nedsett funksjonsevne samt studentar med barn.
- o Foreløpige overslag syner at kvar etasje får eit bruksareal på ca. 791m² (BRA) – som over fem etasjar då gjev eit samla BRA på ca. 3955m².
- o Dagens krav til tekniske installasjonar i himling krev større etasjehøgder enn i eksisterande bygg og foreløpige skisser syner ei bygningshøgde på ca. 17m mellom ferdig golv i første etasje og topp gesims mot ca. 11,2m i eksisterande bygg. Ein legg i utgangspunktet opp til at inngangsplanet i den nye blokka vert lagt på same nivå som den eksisterande.
- o Figurane nedanfor illustrerer eit mogleg utbyggingsprinsipp basert på mellombelse skisser av blokka, digitalt grunnkart, laserdata (frå høgdedata) m.m. Ein understrekar imidlertid at dette ikkje er «fasit» og at det endelege planframlegget kan fråvike desse illustrasjonane

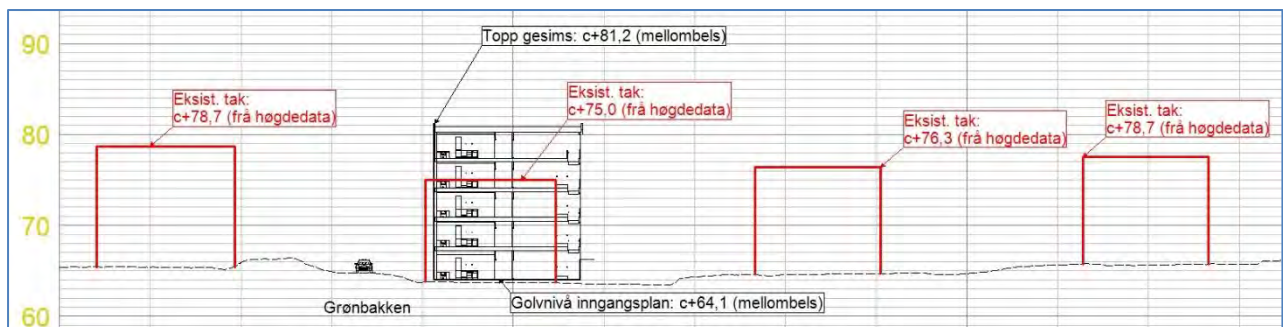
- også m.o.t kotehøgder.
- o I den relativt nye reguleringsplanen for studentblokker vest for Grønbakken er det opna for %BYA=65% og dette vil også gjerast gjeldande for byggjeområdet i dette planframlegget.
 - o I samråd med kommunen vert det sett krav om blågrøn faktor 0,6 i planframlegget.
 - o For å styre plassering av nye bygg, vil det også bli regulert inn byggjegranser mot veg og potensielt også linjer for planlagd bebyggelse om det synest tenleg.
 - o Ein vil regulere inn føresegnssområde med koter for maksimal byggjehøgde ih. NN2000.
 - o Det leggst ikkje opp til bruk av juridisk bindande illustrasjonsplan, men det blir sett krav i føresegnene om utarbeiding av situasjonsplan ved søknad.



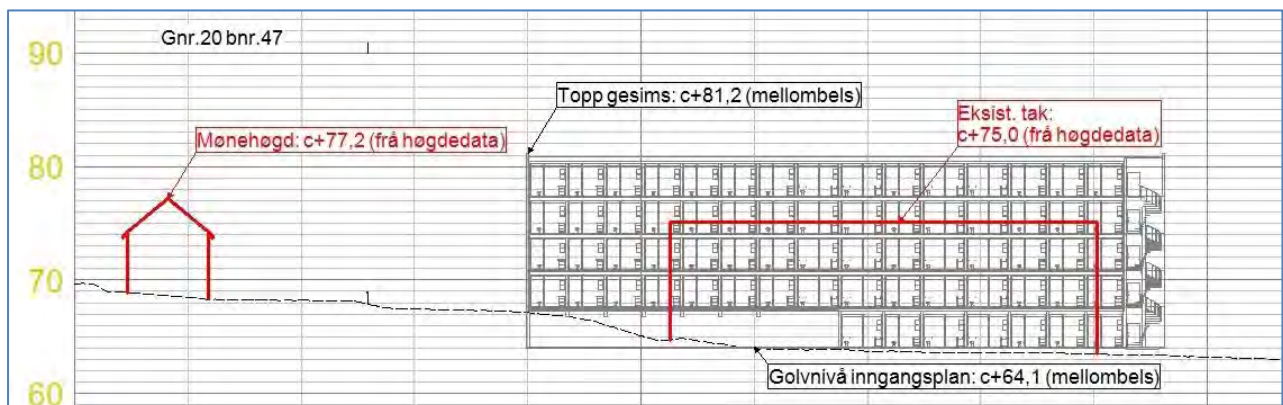
Figur 2.5.1 Illustrasjonsplan (nybygg vist med lysegrønne flater – eksisterende bygg med oranger)



Figur 2.5.2 Fasadar



Figur 2.5.3 Snitt 1



Figur 2.5.4 Snitt 2

2.6 Tiltaket sin verknad på og tilpassing til landskap og omgjevnader (stadanalyse).

- o Som underlag for oppstartsmøte og varsling er det utarbeidd illustrasjonar i kap.2.5 og 2.6 for å synleggjere moglege verknadar som den nye blokka ved Grønbakken kan ha for landskap og omgjevnader. Illustrasjonane er basert på skisser frå SiVolda sin arkitekt og vil

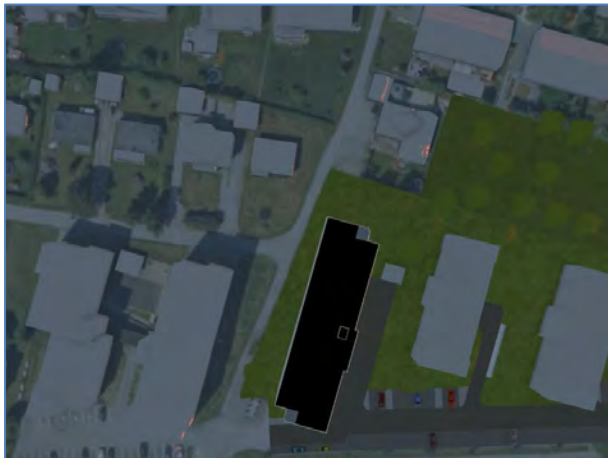
- difor kunne bli endra undervegs i planarbeidet.
- o Tiltaket vil i noko grad påverke sol- og utsiktstilhøva for naboane. Vi har difor utarbeidd ei sol-/skuggeanalyse for å syne verknadane ved vårjamndøger 20.mars – jf. figur 2.6.2 og midtsommar 20.juni - jf. figur 2.6.3.
 - o Som omtalt framanfor vil den nye blokka få same orientering som eksisterande og øvrige blokker i feltet. Dette både for å vidareføre det ryddige uttrykket som er i dag, samt at ein i stor grad opprettheld utsikta for dei som bur bak. Løysinga gjev også rikeleg med lys og luft mellom blokkene samt god tilkomst for naudetatane.
 - o Eksisterande bygningsmasse er godt vedlikehalden men sjølvstøtt prega av å vere oppført i ei anna tid særleg om ein samanliknar med blokkene i vest frå 2018. Den nye blokka vil stå meir i stil med dei nye på vestsida og såleis heve dei arkitektoniske kvalitetane i området.



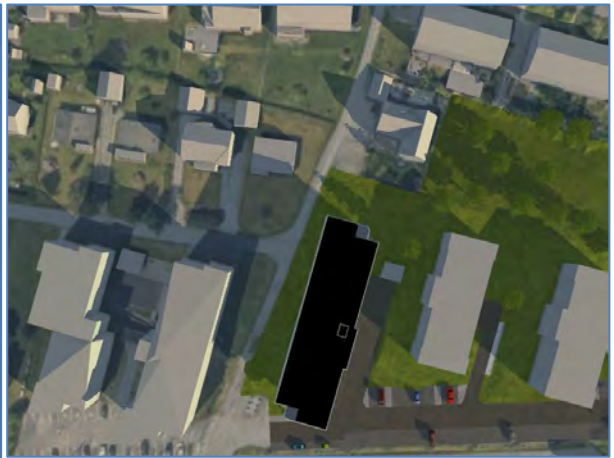
Figur 2.6.1 Illustrasjon av fjernverknadar (20.juni kl.15)

Figur 2.6.2 nedanfor syner sol- og skuggeverknadane av den nye blokka ved vårjamndøger 20.mars og

som ein ser vil den nye blokka gje ein marginal skuggeverknad på dei to eigedomane på kvar side av Grønbakken bak blokka.



20.mars kl.06



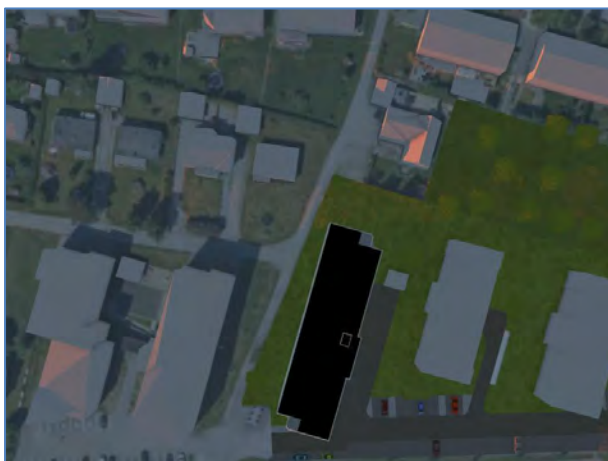
20.mars kl.09



20.mars kl.12



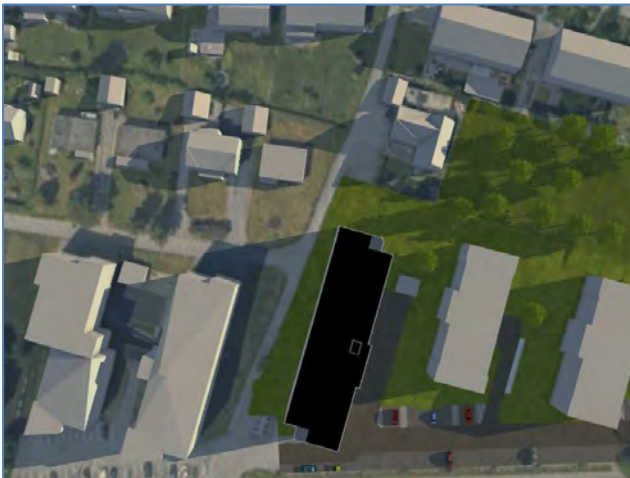
20.mars kl.15



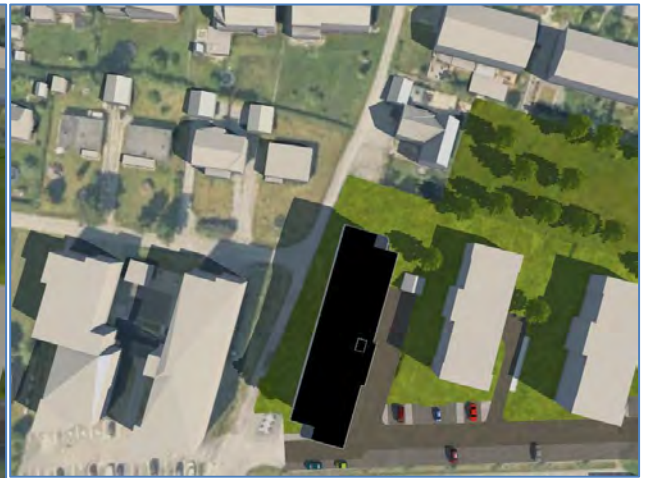
20.mars kl.18

Figur 2.6.3 nedanfor syner sol- og skuggeverknadane av den nye blokka ved midtsommar 20.juni, og her

ser ein at det kan bli litt skugge i hagen vest for Grønbakken rundt kl.09 men elles ingen skuggeverknad på tilstøytande eigedomar.



20.juni kl.06



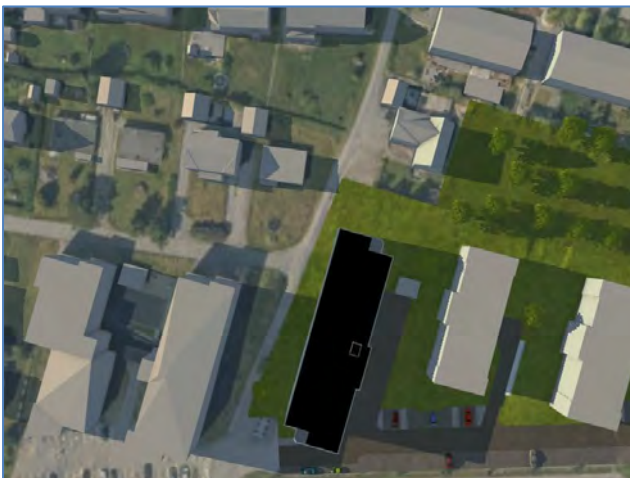
20.juni kl.09



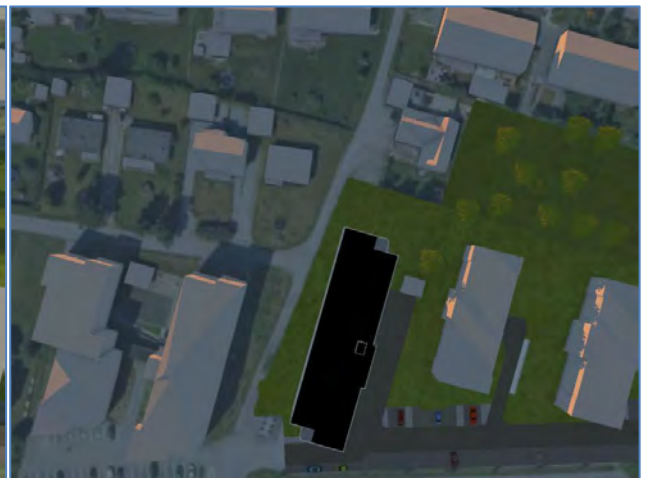
20.juni kl.12



20.juni kl.15



20.juni kl.18



20.juni kl.21

2.7 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Funksjonell kvalitet gjeld korleis eit område eller bygg fungerer for brukarar og samfunn medan miljømessig kvalitet gjeld korleis tiltaket påverkar natur, klima og ressursbruk. I dette prosjektet er både bygning og uteområde føresett å ha høg funksjonell og miljømessig kvalitet innanfor gjeldande krav knytt til studentbustadar. Gjeldande regelverk har på enkelte område lempingar for studentbustadar. Dette gjeld bustadar som blir oppført av studentsamskipnadar og studentbustadstiftingar som har motteke tilsagn om tilskot til studentbustad etter forskrift nr.424 av 28.januar 2004 om tilskot til studentbustadar - slik tilfellet er i dette prosjektet.

Funksjonell kvalitet:

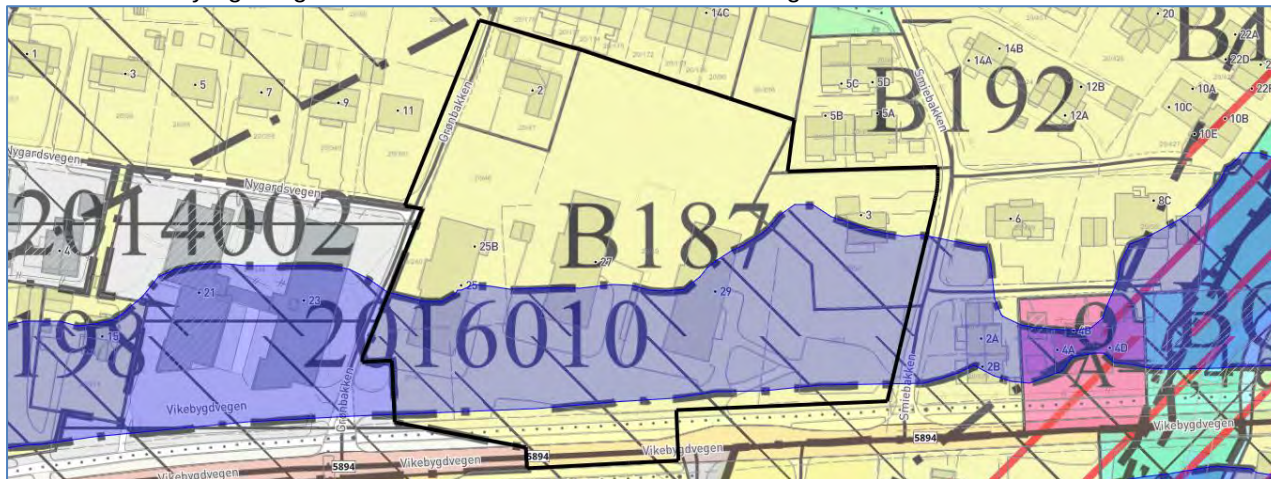
- o Tilgjenge:
SiVolda sin arkitekt legg vekt på god arealutnytting i bygget og at også studentar med nedsett funksjonsevne og/eller med små barn skal kunne bu og trivast der. Gjeldande krav m.o.t tilgjengelegheit for studentbustadar vert sjølv sagt lagt til grunn både for bygning og uteområde som igjen betyr at minst 20% av bustadane må stette krava til tilgjenge. I tillegg skal personar i manuell rullestol kunne kome på besøk i etasjar med tilgjengelege bu-
einingar. Difor er det krav om tilgjengeleg toalett i kvar etasje i bygning med krav om heis slik som her og snusirkel i studentbustadar med krav om tilgjengelegheit kan vere D=1,3m.
- o Tryggleik:
Både bygg og uteområde skal vere trygge i utforming og bruk. Det betyr at alt av bygge-
materialar skal vere godkjent for tiltenkt bruk, og at rekkverk, gjerde og andre sikringstiltak skal stette gjeldande krav. Det blir etablert rømningsvegar i samsvar med gjeldande krav.
- o Lys og utsikt:
Alle leiligheitene har yttervegg med vindu som sikrar utsikt og naudsynt naturleg lysinn-
slepp. Det vert ikkje tillate med balkong.
- o Stimulering til aktivitet og sosial kontakt:
Sjølv om kvar leiligheit vert utstyrt med eige bad og kjøken blir det også etablert fellesrom i kvar etasje der ein kan møtest for sosial kontakt. Det vil også bli regulert inn eige formål for uteopphaldsareal til bruk som felles samlingsstad for studentane og som nærleikeplass for små barn. Foreløpige estimat syner at dette arealet i nordre del av planområdet kan bli på ca. 2daa. Her skal det kunne etablerast sitjegrupper og andre trivselsfremjande element som t.d drivhus for frukt- og grønsaksdyrking m.m.

Miljømessig kvalitet:

- o Klimaavtrykk:
Ved å bygge nytt framfor å rehabilitere står ein friare til å nytte moderne materialar og byggemetodar som sikrar redusert energibruk og minst mogleg klimagassutslepp.
- o God ressursutnytting:
Effektiv bruk av materialar med lang levetid sikrar god ressursutnytting.
- o Bevaring av naturverdiar:
Utsjekk av kartbasane www.gislink.no og www.artsdatabanken.no har ikkje avdekt artar av forvaltningsmessig interesse innanfor planområdet. Tiltaket kjem såleis ikkje i konflikt med slike interesser. Utover dette vil ein søkje å ta vare på mest mulig av grøntområda innanfor planen m.a ved å samle alt av parkeringsplassar i støyutsett område langs Vikebygdvegen og dermed frigjere store og samanhengande grøntområde/naturområde kring bygningane.
- o Miljøvennleg transport:
Kravet til parkeringsdekning for bil og sykkel blir vidareført frå gjeldande plan vest for Grøn-
bakken, og det blir tilrettelagt for sykkelparkering under tak. Det er elles busstopp like ved blokkene og eit godt utbygt gangvegssystem til skular og sentrumsfunksjonar som inviterer til bruk av miljøvennleg transport. Det er likevel mange studentar som disponerer bil og difor er det avsett eit område langs Vikebygdvegen som illustrert i fig. 2.5.1.

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

- o Planområdet inngår i «KDP for tidlegare Volda kommune» med PlanID: «2016005», vedtatt i 2021. Området er i gjeldande plan avsett til bustad og delar av området er omfatta av gul støysone langs Vikebygdvegen/Fv5894 (markert med lilla i fig.2.8.1). Det vil difor bli gjennomført ei støytutgreiing med eventuelle tiltak innarbeidd i føresegnene.



Figur 2.8.1 Utsnitt frå gjeldande KDP – med plangrense og støysonemarkering

- o Planområdet inngår også i føresegnsområde #14 – jf. figur 2.8.2 – 2.8.4:

a. Innanfor føresegnsområde #13–#19 er det tillate med funksjonar som vist i tabell 5.1:

Føresegnsområde	Stad	Sentertype	Funksjonar
#13	Volda sentrum - indre sentrumssone	Kommune-senter	Detaljhandel, utvalshandel og plasskrevjande varer. Ikkje plasskrevjande storhandel, lager, godsterminal, bilhandel, bilbutikk eller støyande og forureinande verksemdar.
#14	Volda sentrum - midtre sentrumssone	Supplerings-senter	Detaljhandel og utvalshandel totalt samla areal inntil 6000 m ² BRA, plasskrevjande varer. Utvalshandel og plasskrevjande varer med min. 1000 m ² BRA. Ikkje sko, klede, blomsterbutikk og anna småhandel som naturleg høyrer heime i sentrum. Regional og lokal offentleg og privat tenesteyting. Skule, barnehage.

Figur 2.8.2 Føresegn tilknytt føresegnsområde #14

§ 5.2.3 Bustadfortetting i midtre sentrumssone (område #14)

- a. I frittliggende småhusområde med hovudsakleg einebustadar og tomannsbustadar er det tillate å fortette slik at ein oppnår to bueiningar pr. tomt innanfor 30 % BYA. Byggehøgde må vere i samsvar med gjeldande reguleringsplan eller innanfor generelle krav i plan- og bygningslova. Nye tomter for frittliggende småhus skal ha ein størrelse på 600–800 m².
- b. Typiske frittliggende småhusområde kan fortettast med fleire enn to bueiningar pr. tomt dersom dette lar seg gjere utan å forringe bumiljø eller eigenarten i området. Slik fortetting skal berre skje gjennom reguleringsplan for området og % BYA skal ikkje overskride 35 % BYA. Gjennom reguleringsplan må det fastsettast minste uteopphaldsareal og krav til leikeareal jf. kap. 2.9 Leike-, ute- og opphaldsareal.
- c. I område med konsentrerte småhus er det tillate å fortette med utbygging av småhus, innanfor ei utnytting av tomte på 40 % BYA, dersom bumiljø, byggeskikk og eigenart i området kan takast i vare på ein god måte. Bueiningar med bruksareal over 40 m² bør ha MUA ≈ 100 m² og bueiningar med bruksareal under 40 m² skal sikrast MUA = 20 m². Krav til leikeareal jf. kap. 2.9 Leike-, ute- og opphaldsareal må oppfyllest i tillegg til MUA.
- d. Gjennom reguleringsplan kan fortetting i eksisterande område med konsentrerte småhus og utbygging av område sett av til konsentrert bustadbygging gjennomførast innanfor ei utnytting av tomte på 45 % BYA. Gjennom reguleringsplanen må det fastsettast minste uteopphaldsareal og krav til leikeareal jf. kap. 2.6 Leike-, ute- og opphaldsareal.

I nye bustadområde bør opp mot 80% av nye bustadar i midtre sentrumssone vere konsentrerte småhus eller blokk. Berre 20 % av nye bustadar i nye bustadområde bør vere frittliggende småhus, fortrinnsvis med to bueiningar.

Figur 2.8.3 Føresegn om bustadfortetting i område #14

2 Generelle føresegner (pbl § 11-9)

2.1 Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

§ 2.1.1 Krav om reguleringsplan

- a. Areal sett av til bygge- og anleggsformål (pbl § 11-7 nr. 1), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2) kan tiltak etter pbl § 1-6, jf. kap. 20 i pbl inkludert frådeling, ikkje setjast i verk før områda inngår i godkjend reguleringsplan.
- b. For område som det i reguleringsplan er bestemt skal omfattast av utbyggingsplan (§ 28-2 i pbl 85), skal det utarbeidast detaljregulering etter pbl § 12-3, alternativt områdeplan etter pbl § 12-2.

2.2 Unntak frå plankrav (pbl § 11-6)

§ 2.2.1 Unntak frå plankrav

- a. I eksisterande bustadformålsområde innanfor føresegnsområde #13 og #14, kan det førast opp nye bustadar med inntil to bueiningar.
- b. I eksisterande område for bustadformål og fritidsbustad, kan det tillatast tilbygg, påbygg, garasje, fasadeendring, bruksendring eller liknande på bebygd eigedom, utan plankrav.
- c. Det er ikkje plankrav for mindre bygningsmessige tiltak som pumpestasjon og trykkaukingsstasjon av stor samfunnsnytte.
- d. Unntak frå plankrav kan berre bli gitt når risiko- og sårbarheitsforhold er avklart, og tiltaka tilfredsstillar krav i teknisk forskrift.

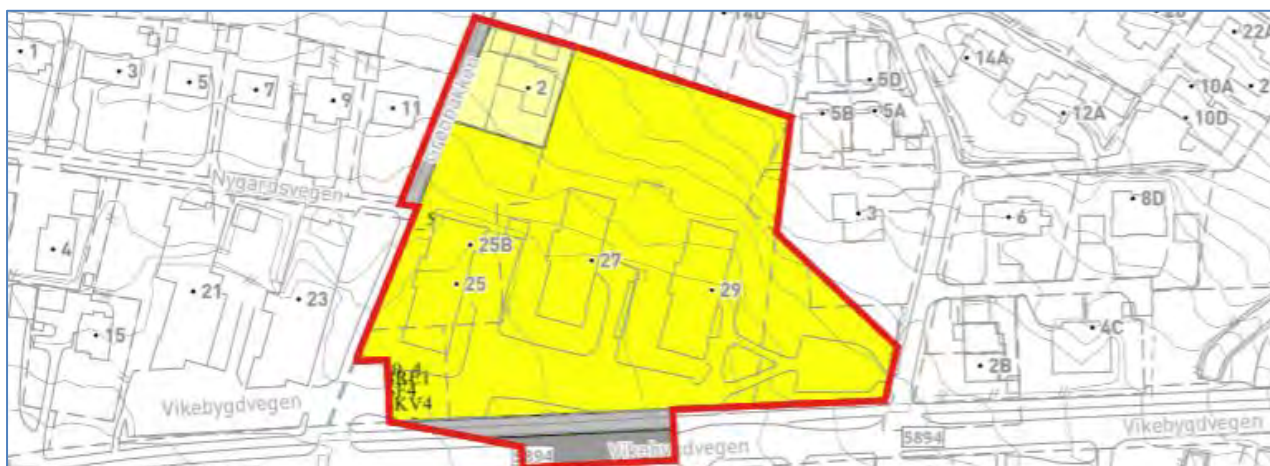
Figur 2.8.4 Unntak frå plankrav føresegnsområde #14

- o I vest grensar planområdet til reguleringsplanen «Studentbustader på Langvatn/Heltne» PlanID: 2016010 som blei vedtatt i 2018. Denne planen legg føringar for utforminga av dette planframlegget, men ein vil nytte det nye planformålet for studentbustadar for område som er eigd av studentsamskipnaden.



Figur 2.8.5 Utsnitt av tilgrensande reguleringsplan i vest – planID:2016010 «Studentbustader på Langvatn/Heltne».

- o Det varsla planområdet ligg aust for planID: 2016010 og skal erstatte planID: 1973003 «Studentheimane på Heltne» frå 1973 – jf. figur 2.8.6 nedanfor. Planområdet er såleis avgrensa i samsvar med denne planen si plangrense med unntak av eit mindre tillegg i sør som grip inn i planID 1993001 «Midttun». Bakgrunnen for dette er at ein vil regulere veg og gangveg i samsvar med faktisk plassering og med breidder som i planID 2022002 «E39 Volda-Furene». I aust har vi også tatt med gbnr 20/54 som tilhøyrar reguleringsplanen med planID 1988002 «Endring bakken». Dette har vi gjort for å samle eigedomane til studentsamskipnaden i ein reguleringsplan.
- o Grønbakken vil tilsvarende bli regulert til gang- og sykkelveg med høve til køyretilkomst til gbnr 20/47 som i dag.
- o I regulering av Vikebygdvegen vil vi leggje til grunn vegbreiddene som er nytta i planID 2022002 «E39 Volda-Furene» vedtatt 14.12.2023 med regulering av veg og GS-veg med faktisk plassering. Sjå elles foto frå område i figur 2.14.1.
- o Ein vil vurdere å regulere inn forlenging av eksisterande busslomme langs Vikebygdvegen slik at denne stettar krava ih. N100.
- o Føresegnene tilknytt planID 1973003 er svært enkle og set i grove trekk kun krav om at bygningar skal vere for studentar, ha flate tak og oppførast i maksimalt 3 etasjar + sokkeletg.
- o Ein er ikkje kjend med at det pågår anna reguleringsarbeid i området.



Figur 2.8.6 Reg.plan Studentheimane på Heltne.

2.9 Vesentlege interesser som vert råka av planarbeidet.

- o Som vist i kap.2.6 vil den nye blokka kunne gje noko endra sol-/skuggetilhøve for Grøn-

- bakken 2 (gnr.20 bnr.47) og Nygardsvegen 11 (gnr.20 bnr361).
- o Ei ny og moderne bustadblokk, tilrettelagt for personar med ulike behov, vil vere ein styrke for Volda som studentbygd. Ved ei eventuell framtidig sanering av dei to blokkene i aust til fordel for konsentrerte småhus, vil tilbodet bli yttarlegare utvida då slike leilegheiter vil gjere det mogleg også for barnefamiljar å studere ved høgskulen.
 - o Studentane er viktige for Volda, og betre tilrettelegging slik som foreslått vil styrke posisjonen som attraktiv studiestad til gunst også for lokalt næringsliv og alle som har arbeidet sitt i skuleverket.

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

- o Som del av planarbeidet blir det ih. vanleg praksis bli gjennomført ein utsjekk av ROS basert på Statsforvaltaren si sjekkliste.
- o Utsjekk av ulike databasar som t.d NVE Atlas, GisLink m.m., syner at planområdet ikkje er utsett for naturfare av noko slag. Delar av planområdet ligg i gul støysone som vil bli utgreidd, men utover dette er området fritt for både faresoner og aktsemdsoner.

2.11 Råka offentlege/private instansar som skal varslast om oppstart.

- o Etter oppstartsmøte, der plangrensa vart endeleg definert i samråd med kommunen, har ein tileigna seg ei oversikt over offentlege og private instansar som skal varslast. Det plar gjelde Statens Vegvesen, fylkeskommuna, Statsforvaltaren, NVE, Linja, VØR m.fl.

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

- o 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.

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

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

2.14 Medverknad, varsel om oppstart ev. planprogram

Formell saksgang i samsvar med reglane i plan- og bygningslova ivaretek kravet om medverknad gjennom lovfesta høyringar og offentlig ettersyn. Det er ikkje behov for planprogram.

Oppstartsmøte

04.09.2025 vart det avholdt oppstartsmøte med kommunen – jf. referat som er vedlagt varslingsdokumenta.

Varsel om oppstart

Etter oppstartsmøtet vert naboar, gjenbuarar samt offentlege og private instansar varsla i samsvar med praksis via Digipost, brev eller e-post. I tillegg vert varsel om oppstart av planarbeid kunngjort ved annonsering i avisa Møre samt på kommunen og plankonsulenten sine heimesider, hv.

www.volda.kommune.no og www.mulvik.no

Frist for innspel er satt til 5 veker.

Innkomne innspel

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

Framdrift

Planfase	Medverknad	Tid
Oppstartmøte	konsulent/kommunen	04.09.2025
Varsel om oppstart av planarbeid, med annonse i avis, kunngjøring på kommunen si nettside og varslingsbrev til berørte parter.	konsulent	Varslingsbrev: 27.10.2025 Annonse: 31.10.2025 Merknadsfrist: 01.12.2025
Vurdering av innkomne merknadar	konsulent	Des. 2025
Utarbeiding av planforslag	konsulent	Des. 2025 – Jan. 2025
Oversending av planframlegg til kommunen	konsulent	Jan. 2025
Kommunal handsaming om utlegging til offentlig ettersyn/høyring (frist 12 veker).	kommunen	Jan. 2025 – April 2026
Offentlig ettersyn/høyring (6 veker)	kommunen	April 2026 – Mai 2026
Handsaming av merknader og ev. revisjon av planframlegg.	kommunen/konsulent/forslagsstillar	Mai 2026
Oversending av ev. revidert planframlegg til kommunen	konsulent	Mai 2026
Kommunal handsaming	kommunen	Mai 2026
Godkjenning av planforslag (Kommunestyre)	kommunen	Juni 2026
Kunngjøring av godkjent plan	kommunen	Juni 2026

2.15 Bilete frå planområdet

Bileta nedanfor er henta frå Google Streetview og syner det aktuelle planområdet frå ulike vinklar.



Figur 2.14.1 Avkryrsle frå Vikabygdvegen til planområdet - sett frå sør-vest (Google Streetview)



Figur 2.14.2 Dei tre blokkene innanfor planområdet – samt den nyare vest for Grønbakken i venstre biletkant (Google Streetview).



Figur 2.14.3 Planområdet sett frå sør-aust (Google Streetview)



Figur 2.14.4 Planområdet sett frå nord-vest (Google Streetview) med Grønbakken nedover mot Vikebygdvegen og den nyare blokka i høgre biletkant. Blokka som skal sanerast ligg til venstre for Grønbakken.



Figur 2.14.5 Planområdet sett frå nordaust (Google Streetview)



Figur 2.14.6 Planområdet sett ovanfrå med forslag til plangrense (bilete tatt frå sunnmørskart)

2.16 Oppsummering/konklusjon

Forslagsstillar og plankonsulent vonar med dette at tiltaket er tilstrekkeleg opplyst som grunnlag for eit snarleg oppstartsmøte og påfølgande varslingsplanoppstart.



Mulvik As
Holmen 7
6100 VOLDA

Vår referanse
25/2519 25/14964

Din referanse

Sakshandsamar
Heidi Istad

Dato
17.09.2025

Referat frå oppstartsmøtet - Detaljregulering for Studentheimar Heltne

REFERAT FRÅ OPPSTARTMØTE

Namn og planident til planen	Studentbustader på Heltne 2025003
Møtedato	04.09.2025
Møtedeltakarar	Frå forslagsstillar/Studentsamskipnaden: Rune Aasen og Bjørnar Osnes. Frå plankonulent/Mulvik AS: Jan Magnus Ose og Freya Urban Frå kommunen: Jørgen Vestgarden, Kjetil Vestergaard, Heidi Istad frå Utviklingsavdelinga. Edvin Løfoll avdelingsleiar Veg og Park. Lars Fjærvold og Steinar Kilen frå Vat og Avløp.
GNR/BNR	20 / 23
Føremålet til planen	Legge til rette for riving av eksisterande studentblokk for oppføring av ny. Legge til rette for fornying og eventuelt endra utbygging elles i planområdet.

Planføresetnader

Gjeldande plangrunnlag for området

Områderegulering	
Detaljregulering	
Reguleringsendring	

(namn og dato vert oppgitt)

Kommuneplanen sin arealdel	
Kommunedelplan	Kommunedelplan for tidlegare Volda kommune, planid 2016005
Reguleringsplan	Reguleringsplan for Studentheimane på Heltne, planid 1973003 Reguleringsplanen endring Bakken, planid 1988002.
Andre føringar (statlege, regionale og kommunale)	
Pågåande planarbeid	

Plantype

Avgrensinga til planen

Planen vil erstatta fylgjande planar i heilskapen sin	Forslag frå plankonsulent vil medføre at berre delar av eksisterande reguleringsplan vil bli erstatta (Reguleringsplan for Studentheimane på Heltne, planid 1973003). Forslagsstillar ønskjer ikkje å ta med areal dei ikkje har hand om. Kommunen ønskjer at heile planen vert erstatta, slik at ein kan oppheve den gamle planen.
Planen vil erstatta delar av følgjande planar	Vil erstatte del av reguleringsplanen endring Bakken med planid 1988002.
Volda Kommune vil vurdere om planen skal inkludera evt. uregulerte områder	

Planendring

Ynskte endringar i høve til gjeldande planar; Hovudføremål	Ny reguleringsplan som legg til rette for å kunne erstatte ei av blokkene med ein ny og større blokk. Dei andre blokkene er det ønskjeleg å kunne erstatte med blokk eller andre bustadtypar.
--	---

Ynskete endringar i høve til gjeldande planar; Andre føremål	
--	--

Viktige utgreiingsbehov

Planfaglege vurderingar	Det er viktig at planforslaget må vere tydeleg på kva som skal byggast innanfor planområdet, slik at det vert muleg å vurdere verknader og konsekvensar av utbygginga. Planforslaget må sette klare rammer for plassering, utnyttingsgrad og byggehøgde. Her vil det vere ein kombinasjon av føresegnar og juridiske grep i plankartet. Det bør nyttast arealformålet studentbustader med presisering av bygningstypar. Må leggje vekt på gode felles uteopphaldsareal. Krav om 50% av uteopphaldsareal på bakkeplan. Reguleringsplanen må ha krav om utomhusplan i føresegnene. Reguleringsplanen må sette krav om blågrønfaktor på 0,6. Kommunen ber om at det vert lagt vekt på høg kvalitet på utomhusanlegg og det vert lagt vekt på å ivareta og tilføre ein variasjon av vegetasjon i området.
Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar	Ikkje relevant.
Naturmangfald vurderingar	Må vurderast.
Kulturlandskap og kulturminne	Ikkje relevant.
Beredskapsmessige vurderingar/ROS-analyse	Sjekkliste for risiko- og sårbarheit må gåast gjennom frå forslagsstillar. Faremoment som måtte gå fram av sjekkliste må verta vurdert nærare.
Born/unge, eldre, og dei funksjonshemma si interesse	Må følgje opp krav til leikeareal i KDP. Her er det aktuelt å leggje til rette som aktivitetsareal, men også noko til leik sidan ein ikkje veit kva type bustader som kjem i framtida. Må leggje til rette for funksjonshemma i samsvar med

	Husbanken sine føringar.
Veg- og tekniske tilhøve/trafikkavvikling/transport	<i>Veg for tilkomst, gangveg</i> Hovudtilkomst skal vere frå Grønbakken. Eventuell tilkomst frå Smiebakken krev at ein må ta med kryss til Vikebygdvegen i planområdet. Dette krysset må truleg utbetrast. Bør sjå på om det er muleg å organisere parkeringsplassar på ein slik måte at ein unngår massiv parkering langs Vikebygdvegen. Kan meir av parkering flyttast mot aust? Må sikre trygg ferdsel for mjuke trafikantar i planområdet. Må sette av tilstrekkeleg sykkelparkering jf. Krav i KDP. Kommunen har mål om auka bruk av sykkel og gange og ønskjer ikkje at det vert lagt til rette med fleire parkeringsplassar for bil enn krav i KDP. Det er ønskeleg å sette maksimumskrav for på tal parkeringsplassar. Må sette av tilstrekkeleg areal til snøopplag. Det er krav om VAO-rammeplan. Overvatn skal handterast ope og lokalt, dette gjeld både takvatn, overflatevatn, drensvatn og flaumvatn. Overvatn skal takast hand om etter 3-trinnsstrategien utdjupa i kommunen sin VA-norm og med det til ei kvar tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter, pr. i dag er dette eit klimapåslag på 40 %. Trinn 1: Mindre nedbørsmengde tilsvarande 90 % av normalnedbør, skal handterast ope og lokalt. Overvatn skal fangast opp og infiltrerast i planområdet ved bruk av regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og liknande. Trinn 2: Større nedbørsmengder tilsvarande 5-års flaum skal handterast lokalt og i størst mulig grad ope. Overvatnet skal forsinkast og fordrøyast ved bruk av regnbed, grøft, opne kanalar og fordrøyingsareal og liknande. Trinn 3: Skal handtere 200-års flaum. Bygningar og anlegg skal utformast og plasserast, samt terrenget tilpassast, slik at naturlege og trygge flaumvegar vert sikra og at ein sikrar tilstrekkeleg tryggleikt mot flaumskadar. Kommunen oppmodar til bruk av grønne tak.

Støy	Delar av planområdet ligg i gul støysone. Det må gjennomførast støykartlegging.
Estetisk utforming og omsyn til omgjevnadane.	Arkitektoniske intensjonar og grep og korleis utbyggingsprosjektet held seg til omgjevnadane må skildrast i planomtalen eller eige notat. I tillegg til perspektivteikningar og 3D-illustrasjonar må det utarbeidast oppriss og snitt for å synleggjere tilpassing til og verknader for omgjevnadane. Illustrasjonar må vise eksisterande og framtidige bygg og anlegg.
Trong for utbyggingsavtale	Det er ikkje lagt opp til opparbeiding av offentleg infrastruktur og det er derfor ikkje behov for utbyggingsavtale.
Særskilt trong for medverknadsprosessar	Studenttinget bør få ta det i planprosessen. Kan vere ein fordel med informasjonsmøte til naboane ved oppstart av planarbeidet.
Anna	Kommunen gjekk gjennom føresegnar i KDP med krav til planarbeid m.v. Minna spesielt om § 2.3.10 Energibruk i bygg; tiltak for å redusere energibruk, ta omsyn til lokalklimatiske forhold, krav om klimagassrekneskap. Både kommunen og forslagsstillar ønskjer å ha god dialog gjennom planprosessen. Med tanke på rask framdrift er det ønskeleg med hyppige avklaringsmøter der planskisser og løysingar vert drøfta før innlevering av eit ferdig planforslag.

Konsekvensutgreiing/planprogram

Krav om konsekvensutgreiing/planprogram	Nei.
Ikkje krav om konsekvensutgreiing/planprogram	

Kart

Planframstilling vil vere som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhald, utforming, format m.m sjå forskrift om kart, stadfesta informasjon og arealføremål.

Framdrift*

Planlagt dato for varsling/høyring av planprogram	
Planlagt dato for sending av planforslag til kommunen	
Fyrstegongs handsaming i fast utval for plansaker	<i>Kommunen vil følgja gjeldande fristar i sakshandsaminga, dvs fyrstegongs handsaming innan 12 veker frå ferdig planforslag er motteke</i>
Offentleg ettersyn	
Andregongs handsaming i fast utval for plansaker	
Endeleg planvedtak i kommunestyret	

* Skissa ovanfor viser ideell framdrift. Forskrift om sakshandsamingstid skal uansett overhaldast.

Plangebyr

Handsaming av planforslag vert gebyrlagt i samsvar med kommunen sitt avgiftsregulativ/Fakturagrunnlag i samsvar med avgiftsregulativ utdelt i møte.

Stadfesting og atterhald

Det vert gjort merksam på at førehandskonferansen har karakter som gjensidig orientering og at han ikkje gjev nokon av partane rettar i den seinare sakshandsaminga. Naboprotester, utsegner frå offentlege styresmakter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenga sakshandsamingstid og endring av sakshandsamingsprosess.

Med helsing

Heidi Istad
planleggar

Dokumenter er elektronisk godkjent og har derfor ikkje signatur

Mottakar
Studentsamskipnaden I
Volda

Postboks 278

6101

VOLDA

Volda kommune
Stormyra 2
6100 Volda

www.volda.kommune.no
postmottak@volda.kommune.no

Sentralbord: 70 05 87 00
Org. nr: 939 760 946
Kontonr: 3391.07.81727

