

VOLDA 17.12.2021

Tlf.direkte 70 07 49 97

Tlf.sentral 70 07 49 90

Mobil 90 94 75 57

E-post andreas@mulvik.no

Org.nr. 941 987 516 MVA

**Grunneigarar
Naboar
Offentlege og private høyringsinstansar**

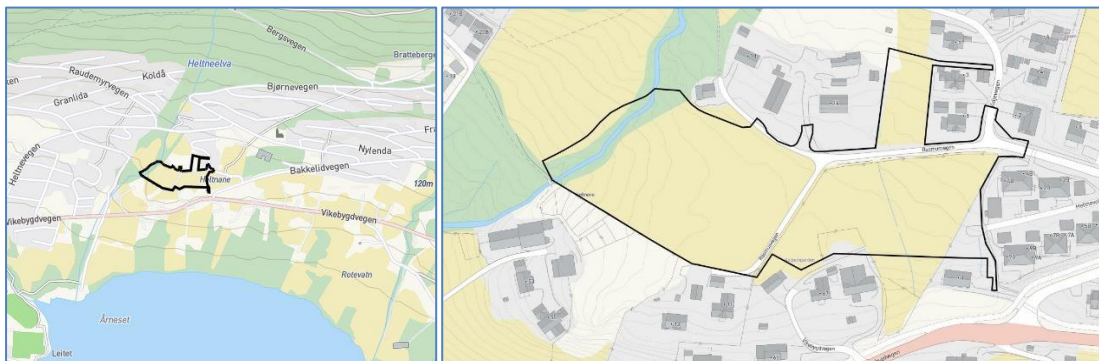
Dykkar ref.:

Vår ref.: Andreas Standal Eikrem

**Varsel om oppstart av detaljregulering for «Heltne marka», i Volda kommune.
PlanID: 1577-2021001.**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-8 varslar ein med dette oppstart av arbeid med detaljregulering av gbnr. 20/610 med fleire i Volda kommune. Namn på planen er «Detaljregulering for Heltne marka».

Planområdet



Figur 1 Lokalisering av planområdet

Planområdet på om lag 23 daa, ligg rett aust for Heltneelva og rett vest for Bakkeldvegen i Volda si ytre sentrumssone.

Formål

Tiltakshavar Norhus Ørsta AS, ser eit aukande behov for bustadar i Volda. Ein ønskjer difor å imøtekomme noko av etterspurnaden ved å regulere gbnr. 20/610 med fleire til frittliggande bustadar. Dette vil vere ein kombinasjon av einbustadar og tomannsbustadar i samsvar med politisk prinsippavklaring.

Konsekvensutgreiing

Tiltaket er vurdert opp mot §10 i forskrifta om konsekvensutgreiing. Planområdet er avsett til bustadar i kommunedelplan for tidlegare Volda kommune (B35). Tiltaket er dermed i tråd med overordna plan. På bakgrunn av dette konkluderer ein med at tiltaket ikkje har vesentlege verknadar for miljø og samfunn, og

dermed ikkje løyser krav om konsekvensutgreiing.

Planstatus

I gjeldande arealdel for tidlegare Volda kommune er området avsett til bustadar. Planområdet grensar og grip inn i reguleringsplanen «Heltnevollen», planID 2010016 mot aust og sør. Mot nord grensar planområdet mot «Rasmusgarden», planID 1999003. Mot sør-vest grensar ein marginalt mot «Endring Bakken», planID 1988002. Ein er ikkje kjend med at det er pågåande reguleringsarbeid i området.

Plangrense

Plangrensa er synt i vedlegg nr.1, og vart godkjent av formannskapet 21.09.2021, sak 148/21. (Vedlegg 08) Omtale av plangrensa, som kan verte justert undervegs - gjeng fram av vedlagte planinitiativ.

Forslagsstillar og planleggjar

Forslagsstillar: Norhus Ørsta AS, Indrehovdevegen 64, 6160 Hovdebygda.

Plankonsulent: Per Mulvik AS, Holmen 7, 6100 Volda.

Informasjon og medverknad

For informasjon undervegs i planarbeidet kan ein kontakte:

- Lauritz Holsvik – tlf. 90506535 – lauritz@norhuskjeden.no
- Per Mulvik AS v/Andreas Standal Eikrem - tlf.: 90947557 – e-post: andreas@mulvik.no

Oppstartsvarelet med vedlegg vert også lagt ut på kommunen si heimeside. www.volda.kommune.no

Merknader til oppstartsmeldinga

Eventuelle merknader/innspeil til planarbeidet merkast med «planID: 1577-2021001» og sendast enten som e-post til andreas@mulvik.no eller som brev til: Per Mulvik AS, Holmen 7, 6100 Volda.

Innkommne 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 merknader: 25.01.2021.

Vidare saksgang

Etter at merknadsfristen er ute, vert planframlegget utarbeidd og innsendt til Volda kommune for handhandsaming. Etter første gangs handsaming og 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.

Mvh

For Per Mulvik AS



Andreas Standal Eikrem

Planleggjar

Vedlegg:

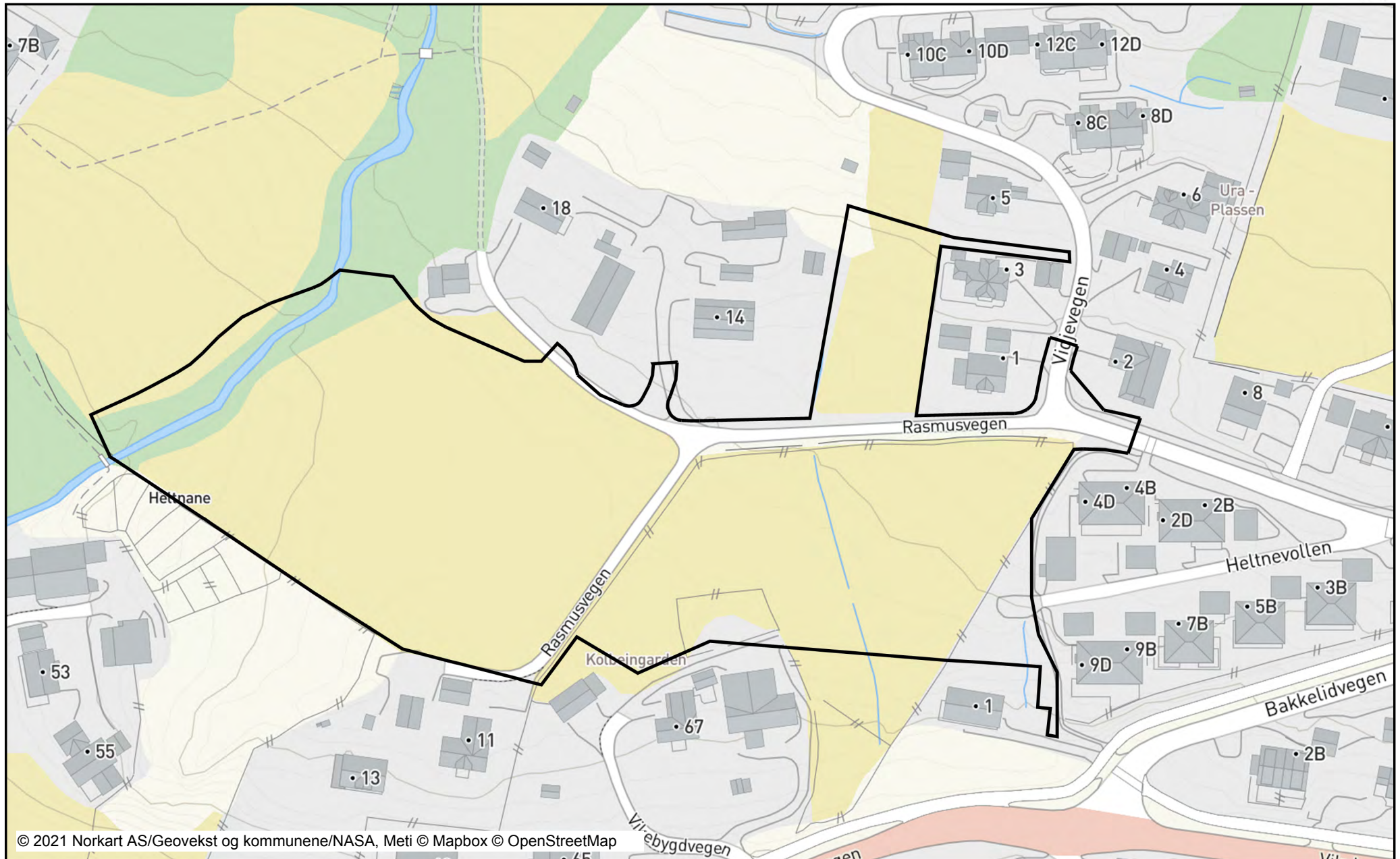
- 1) Oversiktskart 1:10000
- 2) Plangrense 1:1500

- 3) Ortofoto 1:1500
- 4) Reguleringsplanar
- 5) Kommuneplan 1:1500
- 6) Planinitiativ med vedlegg (revidert etter oppstartsmøte)
- 7) Referat frå oppstartsmøte
- 8) Vedtak i Formannskapet om oppstart av planarbeidet 21.09.2021

Kopi til:

Namn	Adresse	Poststad	Gnr/bnr
Norhus Ørsta AS	Indrehovdevegen 64		20/610, 20/591
Bustadsameiget Gnr.20 bnr. 598 i Volda v/Ivar Humberset	Heltnevollen 7B	6104 Volda	20/598
Bustadsameiget Gnr.20 bnr. 599 i Volda v/Merete Rotevatn	Heltnevollen 2A	6104 Volda	20/599
Per og Torild Heltne	Bakkelidvegen 1	6104 Volda	20/605
Roy Inge Heltne	Vikebygdvegen 67	6104 Volda	20/6
Even Rotevatn og Elisabeth Helen Innselset	Rasmusvegen 11	6104 Volda	20/507
Lidvard og Elise Gjersdal	Rasmusvegen 13	6104 Volda	20/521, 20/612
Henning Heltne	Vikebygdvegen 55	6104 Volda	20/1
Per Arne Heltne	Uravegen 1B	6104 Volda	20/4
Sigvald og Kari Gjerde	Rasmusvegen 18	6104 Volda	20/519
Sindre og Kjetil Gjerde	Rasmusvegen 14	6104 Volda	20/3
Svein Heltne	Håmyra 3F	6103 Volda	20/545
Kåre Hjelle	Vidjevegen 5	6104 Volda	20/537
Eldar og Britt Karin Meek	Vidjevegen 3	6104 Volda	20/536
Geir og Randi Sæther	Vidjevegen 1	6104 Volda	20/535
Kjetil og Mailene Kvalsvik	Vidjevegen 2	6104 Volda	20/532
Volda kommune	Stormyra 2	6100 Volda	20/551, 20/552
Offentlege/private høyringspartar		E-post	
Statsforvaltaren i Møre og Romsdal		sfmrpost@statsforvaltaren.no	
Møre og Romsdal fylkeskommune		post@mrfylke.no	
Statens vegvesen Region Midt		firmapost-midt@vegvesen.no	
NVE-Region Vest		rv@nve.no	
Mørenett AS		post@morenett.no	
Volda og Ørsta Reinhaldsverk (VØR)		firmapost@reinhaldsverket.no	
Mattilsynet		postmottak@mattilsynet.no	







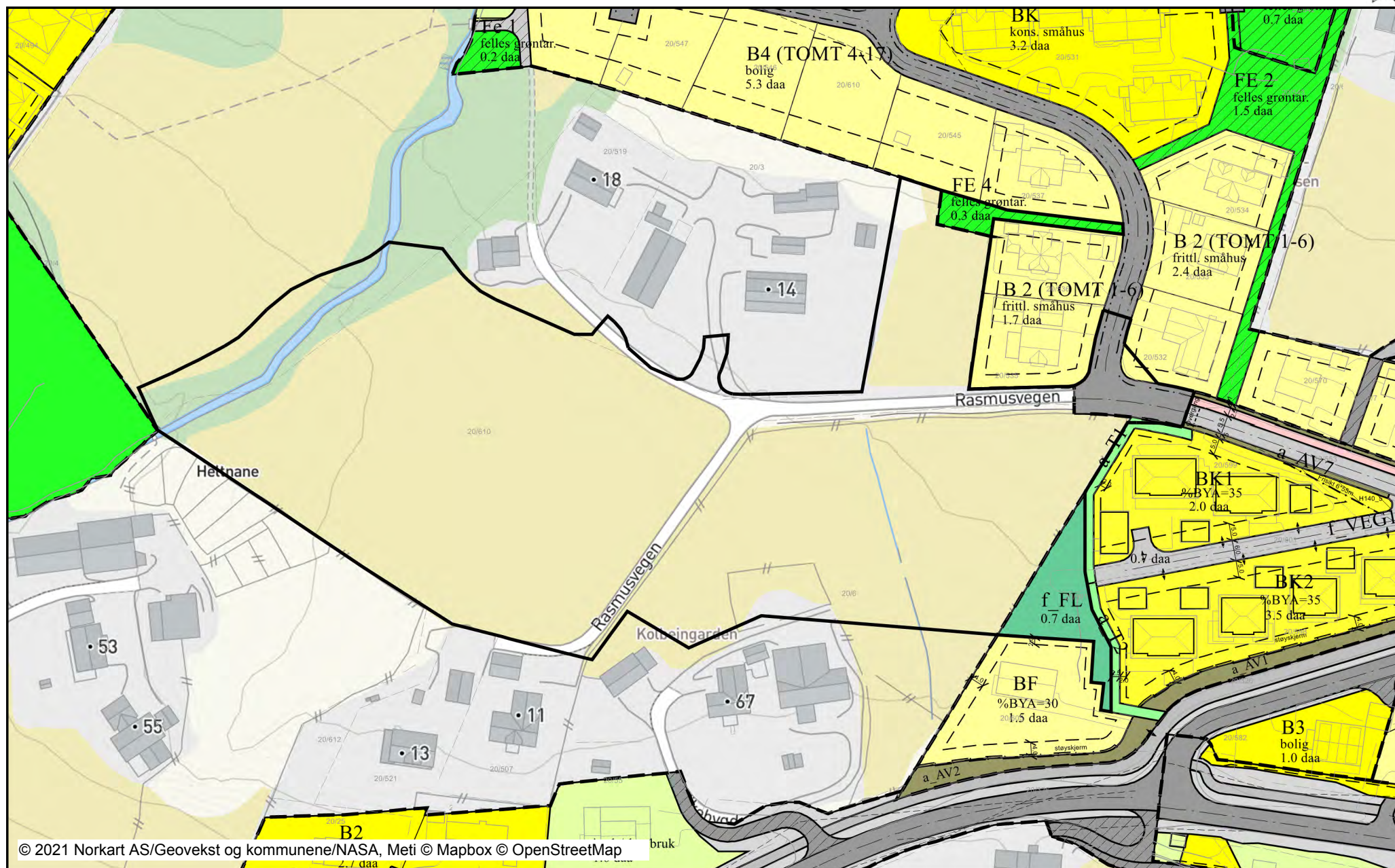
Utskrift fra Norkart AS kartklient

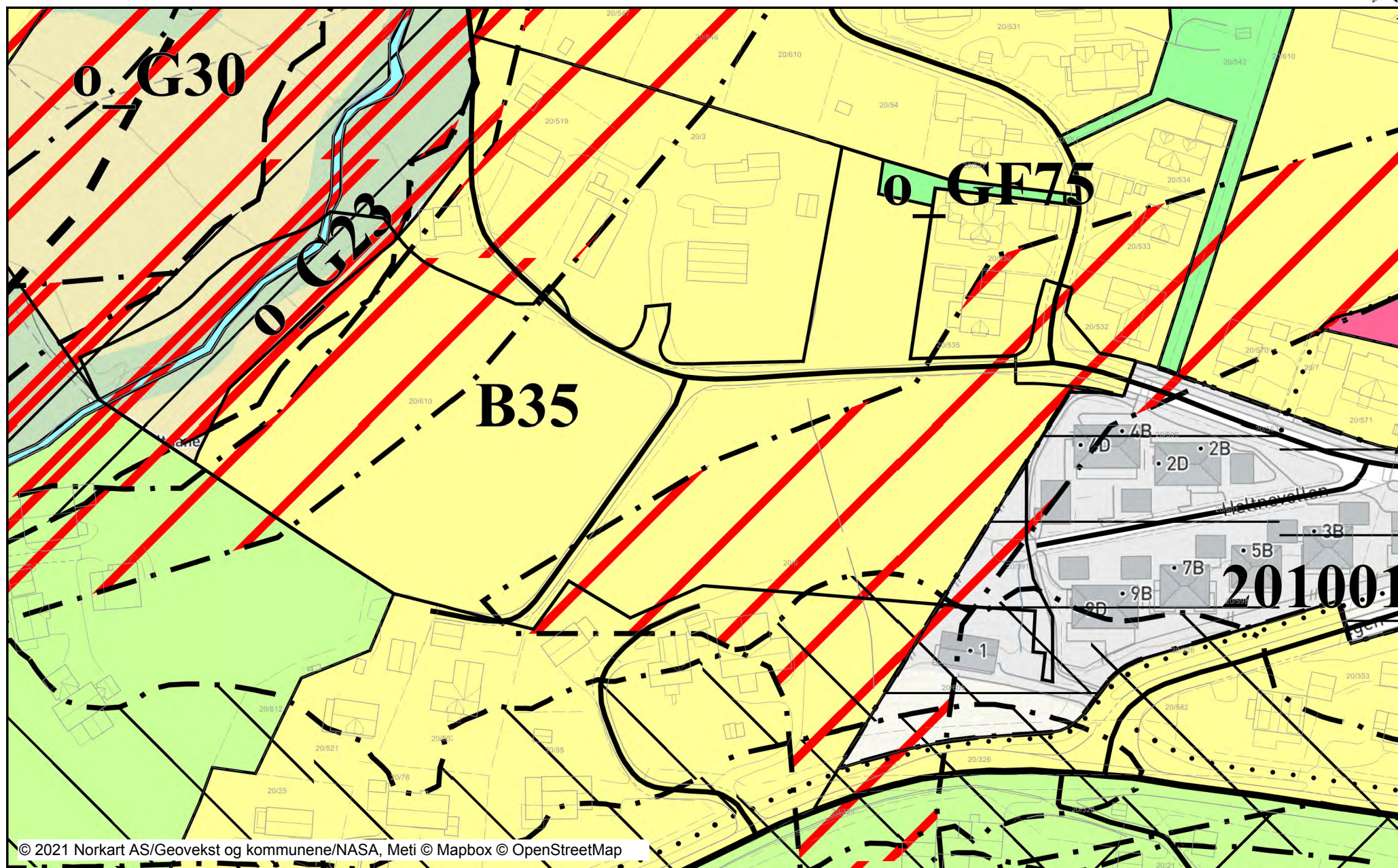
Dato: 08.12.2021

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N







FORSLAGSSTILLAR:
NORHUS ØRSTA AS

PLANINITIATIV:

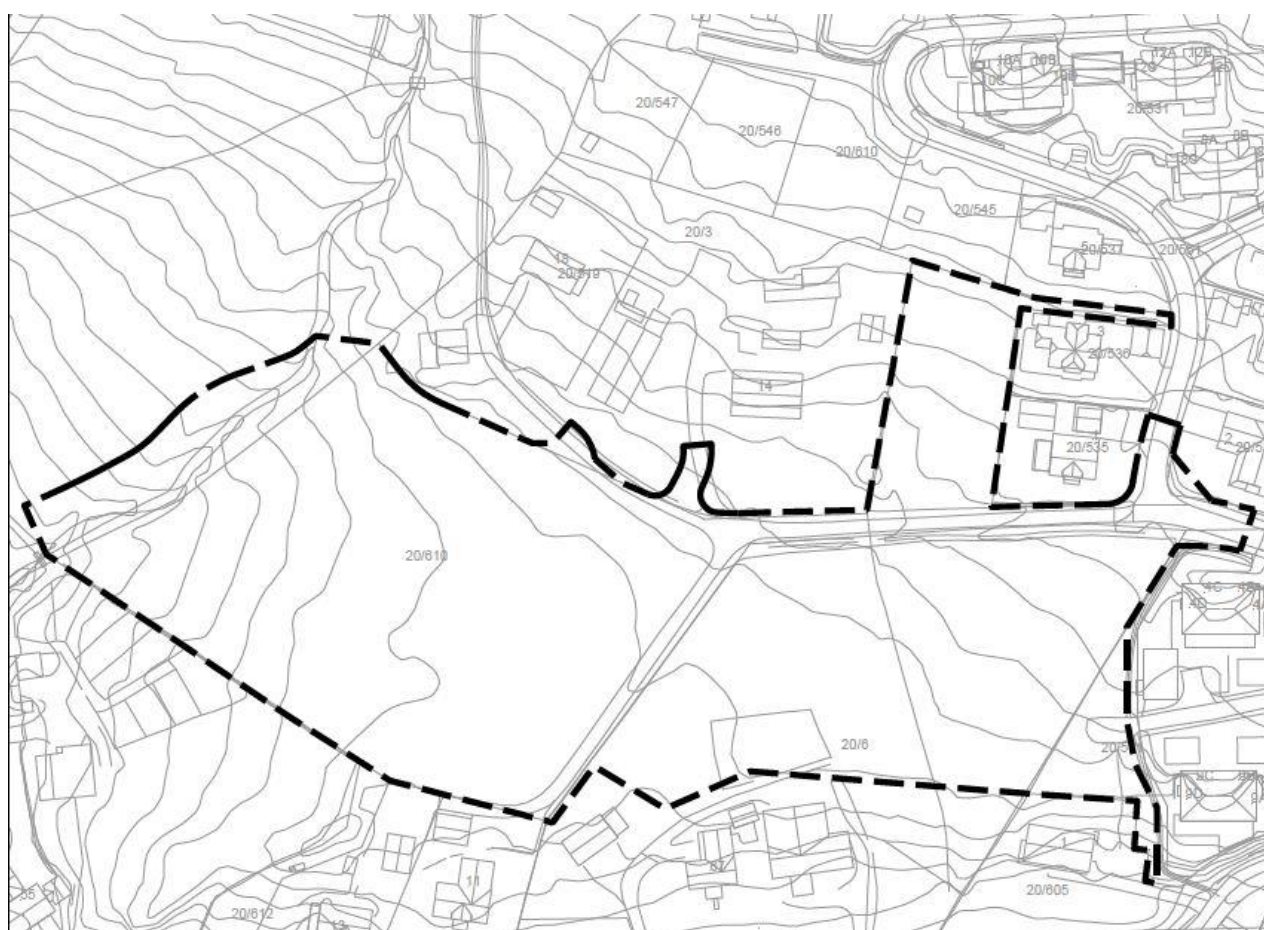
FRAMLEGG TIL DETALJREGULERING FOR:

«Heltnemarka» - Volda kommune

PlanID: 1577-2021001

Dato: 18.12.2020

Rev. 02.12.2021



Innhold

1	INNLEIING	1
1.1	Forslagsstillar	2
1.2	Eigarforhold	2
1.3	Plankonsulent	2
1.4	Tidlegare møte/korrespondanse i saka	2
2	PLANINITIATIV	2
2.1	Målet med planen	2
2.2	Planområdet si avgrensing og om planarbeidet får verknader utanfor planområdet	2
2.3	Planlagd busetnad, anlegg og andre tiltak	3
2.4	Utbyggingsvolum og byggjehøgder	4
2.5	Funksjonell og miljømessig kvalitet	4
2.6	Tiltaket sin verknad på og tilpassing til landskap og omgjevnader (stadanalyse)	4
2.7	Tilhøve til kommuneplan, eventuelt gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer, og ev. pågåande planarbeid.	4
2.8	Vesentlege interesser som vert råka av planarbeidet.	4
2.9	Korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast m.a ved å førebyggje risiko og sårbarheit.	5
2.10	Rørte offentlege instansar og andre interesserte som skal varslast om oppstart.	5
2.11	Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre. 5	
2.12	Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing og korleis ivareta ev. krav. 5	
2.13	Oppsummering/konklusjon	5

Vedlegg:

1. Framlegg til plangrense.
2. Foto av eksisterande busetnad/omgjevnader.

1 INNLEIING

Norhus Ørsta har som eigar av gbnr. 20/610 i Volda kommune engasjert Per Mulvik AS for utarbeiding av detaljreguleringsplan. Formålet med planen er å legge til rette for etablering av bustadar innanfor område «B35» i gjeldande kommunedelplan for tidlegare Volda kommune (planID: 2016005).

I samsvar med §12-8 i «Plan- og bygningslova», samt §1 i «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven» vart det utarbeidd framlegg til planinitiativ som grunnlag for oppstartsmøtet som vart halde 04.02.2021. Dette planinitiativet er ein revisjon etter oppstartsmøtet då ein har funne det tenleg å inkludere areal frå gbnr. 20/6 og 20/591 for ei meir heilskapleg utvikling av området.

1.1 Forslagsstillar

- Norhus Ørsta AS, Indrehovdevegen 64, 6160 Hovdebygda.

1.2 Eigarforhold

- Gbnr. 20/610 og 20/591: Norhus Ørsta AS, Indrehovdevegen 64, 6160 Hovdebygda.
- Gbnr. 20/6: Roy Inge Heltne, Vikebygdvegen 67, 6104 Volda.
- Gbnr. 20/551 og 20/553: Volda kommune. Stormyra 2. 6100 Volda.
- Gbnr. 20/3: Kjetil Gjerde og Sindre Gjerde. Svalevegen 7, 6153 Ørsta.
- Gbnr 20/4: Per Arne Heltne.

1.3 Plankonsulent

- Per Mulvik AS, Holmen 7, 6100 Volda v/ Andreas Standal Eikrem – andreas@mulvik.no
Tlf.: 909 47 557
Jan Magnus Ose – jan@mulvik.no
Tlf.: 700 74 994

1.4 Tidlegare møte/korrespondanse i saka

- 30.10.2020: Digitalt møte mellom tiltakshavar, plankonsulent og Volda kommune der ein drøfta dei overordna rammene for planarbeid. Vatn, avlaup og overvatn, tilkomst og veg samt utbyggingsvolum var blant tema som vart drøfta.
- 04.02.2121: Oppstartsmøte med kommunen.
- 11.06.2021: Drøftingsmøte med kommunen angående utviding av planområdet for også å innlemme delar av gbnr. 20/6, samt leikearealet f_FL i reguleringsplanen «Heltnevollen».
- Vedtak frå prinsippavklaring m.o.t planformål i f.skapet 19.10.2021 og i kommunestyre 28.10.2021.

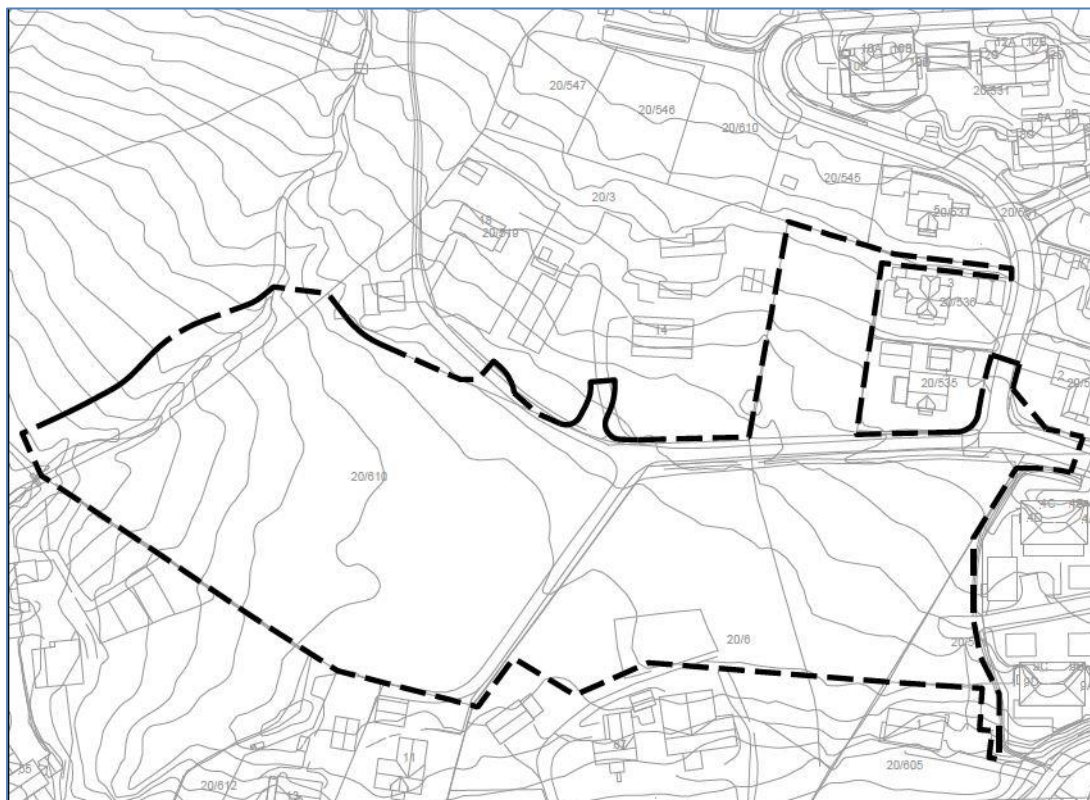
2 PLANINITIATIV

2.1 Målet med planen

- Legge til rette for etablering av eine- og 2-mannsbustadar i samsvar med politisk prinsippavklaring.
- Sikre tilgang til friområde langs Heltneelva.

2.2 Planområdet si avgrensing og om planarbeidet får verknader utanfor planområdet

- Framlegg til plangrense følgjer i stor grad desse teiggrensene:
Mot nord: 20/3, 20/535, 20/536, 20/537 og 20/545.
Mot aust: 20/598.
Mot sør: 20/6, 20/605, 20/507, 20/521, 20/612 og 20/1.
Mot vest: 20/4.
- Mot sør ligg plangrensa ned mot tunet til gbnr. 20/6 og vidare mot 20/605 austover. Mot vest er plangrensa lagt om lag i senter av nytt elveløp i Heltneelva.
- Kapasiteten i eksisterande VA-nett vil bli vurdert i samråd med kommunen. Kommunen har i møtet 11.06.2021 gjort greie for at ein må hente vatn frå hovudstamme i Vikebygdvegen for å forsyne planområdet. Vidare ønskjer ein å nytte seg av/oppruste eksisterande avlaupsleidning.
- Det vert auka trafikk i Bakkelidvegen og Rasmusvegen.



Figur 2.2: Framlegg til plangrense

2.3 Planlagd busetnad, anlegg og andre tiltak

- Busetnad:
 - I samsvar med politiske vedtak vert bustadfeltet regulert til frittliggande småhus med minst 60% einebustadar.
 - For å etterkomme etterspørselen etter småhus ønskjer ein å legge til rette for 30%BYA.
 - Ny busetnad vert etablert innanfor gbnr. 20/6 og 20/610 – herunder også teigen mellom gbnr.20/3 og 20/535 samt 20/536.
- Renovasjon:
 - Saman med VØR vil ein vurdere kva renovasjonsløyising som er mest tenleg. I utgangspunktet ser ein føre seg eit felles returpunkt sentralt i feltet.
- Køyrevegar:
 - Planområdet har tilkomst frå Rasmusvegen som frå krysset mot Vidjevegen og vestover har behov for opprusting. Her er vegen smal og med grusdekke. I samsvar med referat frå oppstartsvarelet vidarefører ein normalprofilet som er regulert frå Vidjevegen og nedover mot Bakkeldidvegen.
- Leikeplass:
 - Det vert avsett nye leikeplassar i samsvar med Statsforvaltaren sine leikeplassråd for plansaker.
 - Leikeplass Fe4 i reguleringsplanen for Rasmusgarden (PlanID 199003) og f_FL i reguleringsplanen for Heltnevollen (PlanID 2010016) vert innlemma i planområdet. Desse er i liten grad opparbeidde og vert gjennom planframlegget revitaliserte til gunst for eksisterande og framtidige bebuarar. Fe4 vert opparbeidd som nærleikeplass medan f_FL vert utvida vestover og opparbeidd som både nær- og kvartalsleikeplass. Andelen kvartalsleikeplass vert felles for heile bustadområdet.
- Vatn og avlaup:

- Volda kommune har opplyst at tilknytning for drikkevatt må skje frå hovudstamme i Vikebygdvegen. I samband med dette varslar ein med dette at forhandlingar om utbyggingsavtale vil kunne starte opp.
- Rett sør for planområdet ligg der ei 125 spillvassleidning ein ønskjer å nytte til avlaup. Ein vil undervegs i planprosessen vurdere om denne må oppgraderast.
- Gjennom planområdet ligg det i dag ei 250 overvassleidning. Denne må leggest om under byggjeprosessen. Ein vil gjennom planprosessen og i samråd med Volda kommune vurdere om ein kan sleppe overvatn direkte ut i Heltneelva, eller om overvatnet må drygast før innslepp i vassdraget.

2.4 Utbyggingsvolum og byggjehøgder

- Etter signal frå administrasjonen i digitalt drøftingsmøte vil ein legge vekt på moderat fortetting i planområdet då dette ligg i randsona mellom ytre og midtre sentrumskerne – jf. dokumentet «Sentrumsstruktur, sentrumsavgrensing og funksjonsfordeling i Volda» (Arealdel 2018-2030).
- Utbyggar ynskter primært tilrettelegging for småhus og firemannsbustadar i samsvar med ny KDP, men har omarbeidd konseptet i samsvar med den politiske prinsippavklaringa som vart gjort etter at KDP var godkjent. Endeleg tal på einingar er ikkje avgjort i ei så tidleg fase, men ein legg opp til ei 40/60-fordeling mellom 2-mannsbustadar og einebustadar.
- Maksimal mønehøgde vert sett til 9,0m og maksimal gesimshøgde 8,0m.

2.5 Funksjonell og miljømessig kvalitet

- Bygningane skal både vere funksjonelle og estetisk tiltalende gjennom bruk av gode materialar og gjennomtenkte tekniske løysingar.

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

- Eksisterande busetnad (jfr. vedlegg 2) rundt planområdet er frå ulike epokar med både nyare og eldre einebustadar i Rasmusvegen og til dels Vidjevegen, samt fleirmannsbustadar i Vidjevegen og på Heltnevollen. Direkte rundt planområdet finn ein tre gardstun og eit par frittliggande einebustadar som alle, sett vekk frå eit gardstun, har tilkomst frå Rasmusvegen.

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

- I ny KDP for tidlegare Volda kommune inngår planområdet i B35 avsett til eksisterande bustadformål med krav om maksimalt 30%BYA.
- Ein er ikkje kjend med at der er pågåande reguleringsarbeid i eller ved planområdet.
- Planområdet er ikkje detaljregulert men grensar til/grip dels inn i reguleringsplanane «Heltnevollen», planID:2010016 og «Rasmusgarden», planID: 1999003.
- For å sikre fortau frå Rasmusvegen og fram til planområdet, vil reguleringa dels gripe inn i reguleringsplanen «Heltnevollen», planID: 2010016 sin nordre del. Det er delar av turdraget (a_T1) i denne planen som vert erstatta med fortau i ny plan. Der vil framleis vere mogleg å nytte turdraget som i dag. Etter utviding av planområdet regulerar ein også heile f_FL i reguleringsplanen «Heltnevollen».

2.8 Vesentlege interesser som vert råka av planarbeidet.

- Utbygginga vil tilføre noko meir trafikk i Bakkelidvegen og Rasmusvegen – ca ÅDT=91 ved eit estimat på 26 bueiningar.
- Mogleg, men antatt marginalt utsiktstap for kringliggande busetnad.
- Hurtigare avrenning frå planområdet som følgje av meir tette flater enn i dag. Infiltrasjon og drying vert vurdert igjennom VAO-rammeplan og i samråd med Volda kommune.
- Leikeplassar som er regulert i tilstøytande planar vert no opparbeidde og tilgjengelege for fleire. Det vert også etablert ein kvartalsleikeplass på 1500m² til glede for både det nye og eksisterande bustadområde.
- Nye vegar gjev enklare og betre tilgang til friområdet langs Heltneelva.

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

- Som del av planarbeidet blir det gjennomført ein ROS-analyse basert på statsforvaltaren si sjekkliste.
- Delar av området er omfatta av rapporten «Statleg skredfarekartlegging for Volda kommune». Aktuelle soner vert innarbeidd i plankartet og tilknytt føresegner.

2.10 Rørte offentlege instansar og andre interesserte som skal varslast om oppstart.

- Etter at plangrensa er definert i samråd med kommunen, leverer kommunen ih. vanleg praksis ut liste over naboar, gjenbuarar og offentlege/private instansar som skal varslast.
- I tillegg til varslingsbrev, vert arbeidet annonsert i avisa Møre.
- Merknadsfrist settast til minimum 4 veker.

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

- Formell saksgang etter 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 i høve veg- og VA-infrastruktur m.m.

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. Sidan tiltaket er i samsvar med overordna plan/politisk prinsippavklaring og utan negative verknadar for miljø og samfunn er det vår vurdering at tiltaket ikkje krev konsekvensutgreiing.

2.13 Oppsummering/konklusjon

Tiltaket er i samsvar med politiske føringar, og vurderast elles som lite konfliktfylt. Ein ser difor fram til ein konstruktiv prosess fram mot eit planvedtak som opnar for at fleire kan realisere draumen om leiligheit eller einebustad i Volda.



Per Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Vår referanse
21/3 21/1794

Din referanse

Sakshandsamar
Heidi Istad

Dato
04.02.2021

**Referat frå oppstartsmøtet - Detaljregulering for Heltnemarka - gbr.
20/610 m.fl.**

REFERAT FRÅ OPPSTARTMØTE

Namn og planident til planen	Heltnemarka - gbr. 20/610 m.fl. 2021001
Møtedato	22.01.2021
Møtedeltakarar	Frå forslagsstillar: Andreas Eikrem (Plankonsulent), Lauritz Holsvik(Norhus Ørsta AS), Anders Rotevatn(Norhus Ørsta AS). Frå kommunen: Lars Fjervold(VA), Edvin Løfoll(Veg og park), Steinar Ose Velle (Barnerepresentant), Erlend Vikestrand (Utvikling), Heidi Istad (Utvikling)
GNR/BNR	20 / 610
Føremålet til planen	Utbygging av bustadareal med tomanns- og firemannsbustader.

Planføresetnader

Gjeldande plangrunnlag for området

Områderegulering	
Detaljregulering	
Reguleringsendring	

Kommuneplanen sin arealdel	
Kommunedelplan	Kommunedelplan for Volda sentrum 2007010. Bustadareal 51.
Reguleringsplan	
Andre føringar (statlege, regionale og kommunale)	
Pågåande planarbeid	Kommunedelplan for tidlegare Volda kommune. Bustadareal B35.

Plantype

Avgrensinga til planen

Planen vil erstatta fylgjande planar i heilskapen sin	
Planen vil erstatta delar av følgjande planar	
Volda kommune vil vurdere om planen skal inkludera evt. uregulerte områder	Planen må ta med arealet til midten av elva. Må ta med nærleikeplass i nord og krysset til Rasmusvegen.

Planendring

Ynskte endringar i høve til gjeldande planar; Hovudføre mål	Ingen endring av hovudformål - bustad
Ynskte endringar i høve til gjeldande planar; Andre føremål	

Viktige utgreiingsbehov

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

Planfaglege vurderingar	Ein vil kunne tilrå å starte opp planarbeidet. Ein vil ikkje kunne tilrå den store andelen konsentrerte småhus som det er lagt opp til. I gjeldande KDP er det lagt til grunn følgjande prinsipp: «Aust for Heltneelva skal det prioriterast å legge til rette for einebustadtomter og annan småhusbebyggelse. Der det vert opna for meir konsentrerte bustader skal dette gå klart fram av reguleringsplan for områda.» I føresegnene i forslag til ny KDP er det i § 5.2.4 retningslinje om at 60 % av nye bustader i den ytre sentrumssona bør vere frittliggande småhus. Det må settast av friområde langs elva i samsvar med overordna plan.
Jordvern- og landbruksfaglige vurderingar	Arealet i planområdet er sett av til bustadformål i gjeldande KDP. Må ha med føresegn om å ta vare på matjord.
Naturmangfald vurderingar	Naturmangfald må vere tema i planomtalen.
Kulturlandskap og kulturminne	Tilpassing til og konsekvensar for kulturlandskapet må vere tema i planomtalen.
Beredskapsmessige vurderingar/ROS-analyse	Sjekkliste for risiko- og sårbarheit må gåast gjennom. Faremoment som måtte gå fram av sjekkliste må verta vurdert nærare.
Born/unge, eldre, og dei funksjonshemma si interesse	Det må settast av tilstrekkeleg areal til leikeareal jf. kommunen sin rettleiar. Det er krav om kvartalsleikeplass ved etablering av 20 bueiningar eller meir. Kvartalsleikeplass må plasserast trygt i forhold skredfare, flaum m.v. Leikeplass nord i teigen aust for Rasmusvegen 14 må takast inn i planen og det må settast rekkjefølgjekrav om opparbeiding.
Veg- og tekniske tilhøve/trafikkavvikling/transport	<u>Veg og trafikk:</u> Det bør nyttast same normalprofil som i reguleringsplan for Heltneelva. Må ha fortau på samleveg inn til bustadarealet. Dersom tilkomstveg frå Rasmusvegen skal vere offentleg veg må ein ha mulegheit for snuplass i tillegg til plass for snøopplag. Det er ønskjeleg at ein vurderer løysing for fortau på nordside frå teigen aust for Rasmusvegen 14 til krysset i Rasmusvegen. <u>Vatn, avløp og overvatn:</u> Det er krav om utarbeiding av VA-rammeplan som skal vere ein del av planforslaget. Det er usikkert om det er tilstrekkeleg brannvatn. Dette vert å avklare når ein veit tal bueiningar og type bygg. Overvatn frå planområdet kan førast til Heltneelva. Det er behov for

	omlegging/utskifting av eksisterande VA-anlegg gjennom/ved planområdet. Det er ønskeleg at utbygger gjennomfører dette som del av utbygginga i området, kommunen tar kostnaden med grunnlag i utbyggingsavtale.
Støy	Ikkje krav om støyvurdering.
Estetisk utforming og omsyn til omgjevnadane.	Må tilpasse til busetnaden i området.
Trong for utbyggingsavtale	Ved opparbeiding av offentleg infrastruktur vil det vere krav om utbyggingsavtale. Det må opplysast om dette i varsel og kunngjering av oppstart av planarbeidet.
Særskilt trong for medverknadsprosessar	Ikkje behov utover krav i pbl.
Anna	Terrengprofil som viser tilkøve for kringliggande busetnad. Lengdeprofil veg. 3D-visulaisering. Illustrasjonsplan som viser detaljer.

Konsekvensutgreiing/planprogram

Krav om konsekvensutgreiing/planprogram	
Ikkje krav om konsekvensutgreiing/planprogram	I samsvar med KDP og dermed ikkje krav om konsekvensutgreiing.

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 varslings/høyring av planprogram	Kan varslast når Formannskapet har gjort vedtak om at planarbeidet kan settjast igong. Planavgrensing og varslingsdokument må godkjennast av kommunen før utsending.
--	--

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

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/lagt ved referatet.

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

Kopi til
Edvin Løfoll
Erlend S. Vikestrand
Lars Fjærvold
Norhus Ørsta AS
Steinar Ose Velle

Indrehovdevegen 64

6160

HOVDEBYGDA

Vedlegg

Forskrift om gebyr for private planar, bygge- og delesakshandsaming og eigarseksjonering 2021

Prisar for tenester etter pbl 2021

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



VOLDA KOMMUNE
Avdeling for dokumentasjon og service

Per Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Vår referanse
21/3 21/20025

Din referanse

Sakshandsamar
Sonja Håvik

Dato
22.09.2021

**Melding om vedtak i formannskapet 21.09.2021 - Oppstart planarbeid -
Detaljregulering for Heltnemarka - gnr 20 bnr 610 m.fl**

Formannskapet har i møte 21.09.2021, sak 148/21, fatta følgjande vedtak:

1. Formannskapet er positiv til oppstart av privat detaljregulering på gbr. 20/610 og 20/6 m.fl. på Heltne.
2. Bustadane skal vere frittliggande småhus. 60% av bustadbygga skal vere einebustadar.
3. Krav til reguleringsarbeid i føresegner og retningslinjener til kommunedelplan for tidlegare Volda kommune, godkjent 12.08.2021, skal følgjast opp i planarbeidet.

Med helsing

Sonja Håvik
førstekonsulent

Dokumenter er elektronisk godkjent og har derfor ikkje signatur

Mottakar
Per Mulvik AS

Holmen 7

6100

VOLDA

Kopi til
Heidi Istad
Norhus AS

Indrehovdevegen 64

6160

HOVDEBYGDA

Vedlegg

Oversending av revidert planinitiativ - Heltnemarka - gnr 20 bnr 610 m.fl

4092_Plangrense-A3-L

Fotomontasje

Referat frå oppstartsmøtet - Detaljregulering for Heltnemarka - gnr 20 bnr 610 m.fl



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
148/21	Formannskapet	21.09.2021

Oppstart planarbeid - Detaljregulering for Heltnemarka - gnr 20 bnr 610 m.fl

Samandrag:

Saka gjeld oppstart av arbeid med detaljregulering for Heltnemarka på gbnr. 20/610 og 20/6 m.fl. Hovudformålet er å legge til rette for etablering av einebustadar, 2 og 4-mannsbustadar. Sikre tilgang til friområde langs Heltneelva og sikre gangsti/ fortausforbindelse frå friområdet, via planområdet til eksisterande gangveg i Rasmusvegen.

Området er i lagt ut til bustadformål i kommunedelplan for tidlegare Volda kommune(B35).

Planforslaget følgjer opp overordna plan og kommunedirektøren er positiv til oppstart av planarbeidet.

Formannskapet 21.09.2021:

Behandling:

TREKT - Endringsforslag, andre setning, foreslått av Sølvi Dimmen, Senterpartiet
60% av bustadane skal vere einebustadar.

Endringsforslag andre setning, foreslått av Sølvi Dimmen, Senterpartiet
Bustadane skal vere frittliggande småhus. 60% av bustadbygga skal vere einebustadar.

Planleggar Heidi Istad orienterte.

Røysting (9 røysteføre):

Første setning i tilrådinga frå kommunedirektøren vart samrøystes vedteken.

Det vart røysta alternativt mellom framlegget frå ordføraren og første setning i andre avsnitt i tilrådinga frå kommunedirektøren. Framlegget frå ordføraren vart samrøystes vedteken

Andre setning i andre avsnitt av tilrådinga frå kommunedirektøren vart samrøystes vedteken.

FSK- 148/21 Vedtak:

1. Formannskapet er positiv til oppstart av privat detaljregulering på gbr. 20/610 og 20/6 m.fl. på Heltne.
2. Bustadane skal vere frittliggande småhus. 60% av bustadbygga skal vere einebustadar.
3. . Krav til reguleringsarbeid i føresegner og retningslinjener til kommunedelplan for tidlegare Volda kommune, godkjent 12.08.2021, skal følgjast opp i planarbeidet.

Kommunedirektøren si tilråding:

Formannskapet er positiv til oppstart av privat detaljregulering på gbr. 20/610 og 20/6 m.fl. på Heltne.

60 % av bustadane skal vere frittliggande småhus. Krav til reguleringsarbeid i føresegner og retningslinjener til kommunedelplan for tidlegare Volda kommune, godkjent 12.08.2021, skal følgjast opp i planarbeidet.

Vedlegg:

Oversending av revidert planinitiativ - Heltne marka - gnr 20 bnr 610 m.fl

4092_Plangrense-A3-L

Fotomontasje

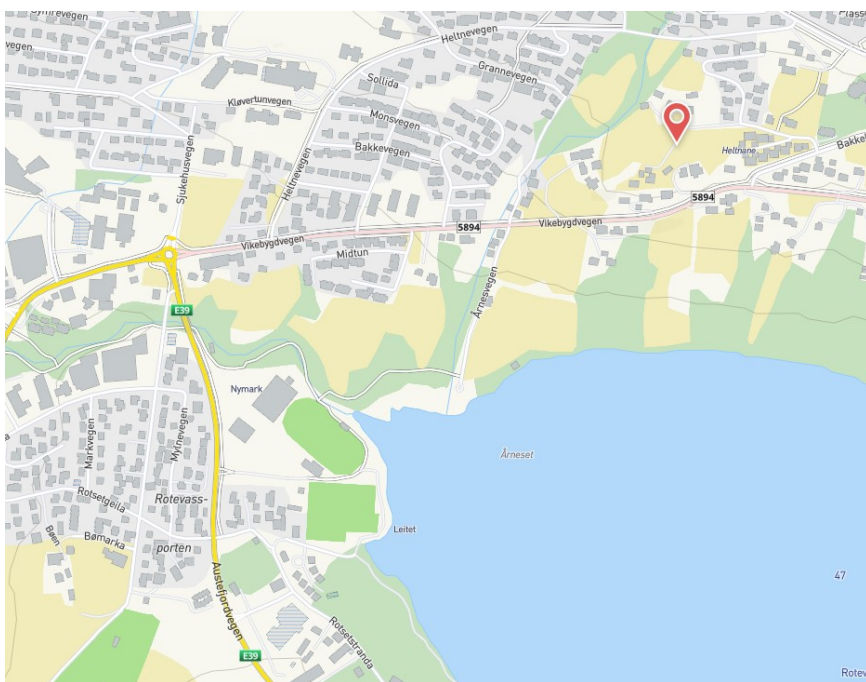
Referat frå oppstartsmøtet - Detaljregulering for Heltne marka - gnr 20 bnr 610 m.fl

Saksopplysningar:

Kommunen har motteke planinitiativ frå forslagsstillar Norhus AS, utarbeidd av plankonsulent Per Mulvik AS. Planinitiativet er registrert komplett pr. 30.06.2021. Planprosjektet er i hovudsak i samsvar med eksisterande overordna plan. Jf. plan- og bygningslova §12-3 har private rett til å fremme forslag til detaljregulering dersom forslaget følgjer opp hovudtrekk og rammer i kommuneplanen sin arealdel. Planspørsmålet skal leggst fram for planmynde før planarbeidet vert igongsett, jf. pbl. § 12-8. Det er gjennomført oppstartsmøte med administrasjonen og formannskapet kan kome med råd om planlegginga gjennom vedtak i denne saka.

Lokalisering

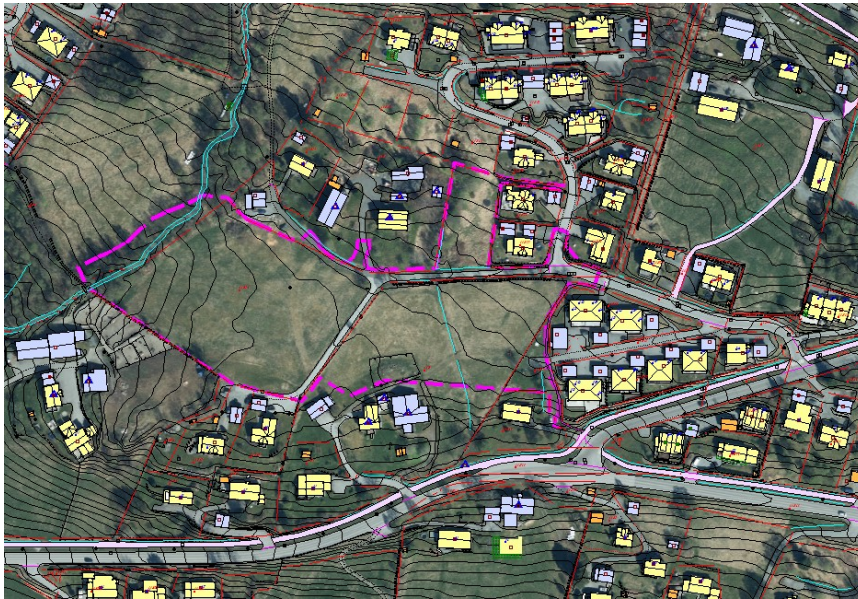
Planinitiativet gjeld oppstart av arbeid med detaljregulering for gbr. 20/610 og 20/6 m.fl. på Heltne. Planområdet ligg aust for Heltneelva.

**Mål for planarbeidet**

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av einebustadar, 2 og 4-mannsbustadar fordelt på tre byggeområde. Sikre tilgang til friområde langs Heltneelva og sikre gangsti/ fortausforbindelse frå friområdet, via planområdet til eksisterande gangveg i Rasmusvegen.

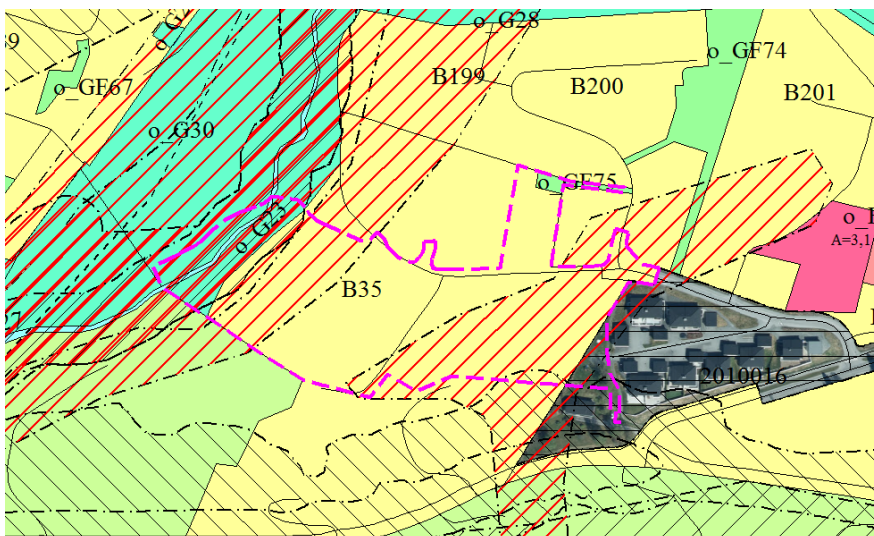
Planområde

Avgrensning av planområdet er vist under.

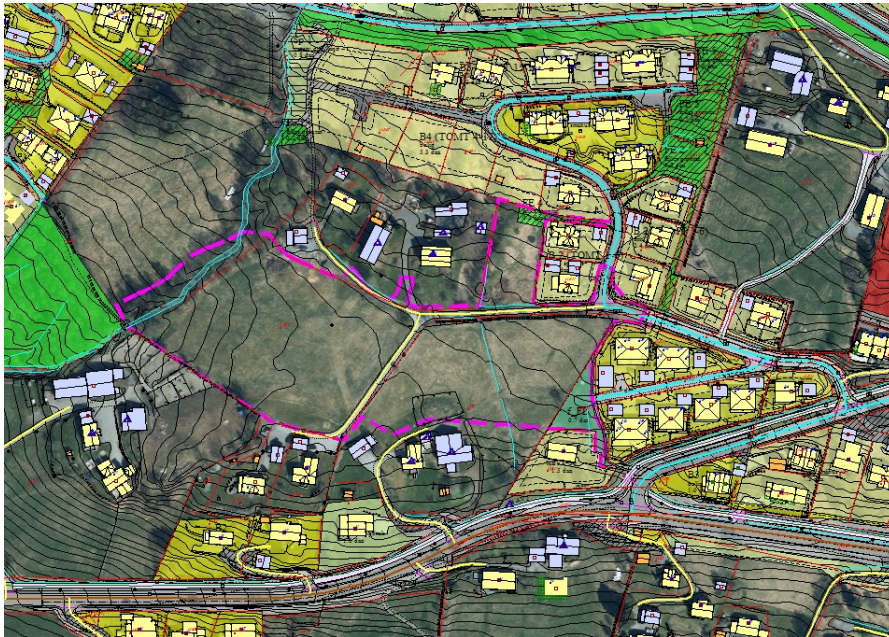


Planstatus

I kommunedelplan for tidlegare Volda kommune er arealet sett av til bustadformål (B35), blå/grønstruktur (o_G23) og friområde (o_GF75). Planområdet ligg i ytre sentrumssone der det er retningslinjer om at 60 % av nye bustader bør vere frittliggande småhus.



Planområdet grensar til og vil dels gripe inn i reguleringsplanane «Heltnevollen», planID:2010016 og «Rasmusgarden», planID: 1999003.



Planlagde tiltak

Det er ønskeleg å etablere ei blanding av einebustadar, to- og firemannsbustadar innan planområdet. Desse vil vere fordelt på to områder. Hovuddelen vil ligge på gbnr. 20/610 og 20/6, mens nokre einingar vil verte etablert mellom gbnr. 20/3 og 20/535 / 20/536. det er lagt opp til moderat fortetting i planområdet og det er ønskeleg å kunne føre opp småhus og firemannsbustadar innanfor planområdet. Endeleg tal på einingar er ikkje avgjort i ei så tidleg fase, og der kan kome endringar i utbyggingsvolum undervegs i planprosessen.

Tilkomst

Planområdet har tilkomst frå Rasmusvegen. Ein ser føre seg utviding med fortau og areal avsett til annan veggrunn i tråd med gjeldande vegnormalar.

Barn og unge

Det vert avsett eige område for nærleikeplass i samsvar med Statsforvaltaren i Møre og Romsdal sine leikeplassråd. Ein har vidare ved utviding av planområdet aust og sør innlemma leikeplassen i reguleringsplanen «Heltnevollen», planID: 2010016. Ein vil regulere denne leikeplassen i tillegg til å sette av eit areal på gbnr. 20/6 for å få eit større leikeareal.

Vatn og avlaup

Det er tilgang til drikkevatt via hovudstamme i Vikebygdvegen. Det er lagt opp til å kople seg til spillvassleidning som ligg sør for planområdet. Behov for oppgradering vert vurdert i planprosessen. Ei overvassleidning som går gjennom planområdet vil måtte leggst om. Handtering av overvatn vert tatt stilling til i planprosessen.

Konsekvensutgreiing

Tiltaket er i samsvar med overordna plan og det er dermed ikkje krav om konsekvensutgreiing.

Oppstartsmøte

Det er gjennomført oppstartsmøte der det er gitt nokre planfagelege råd om

utarbeiding av planforslaget. Referat er lagt ved. Seinare vart det også halde eit avklaringsmøte som følgje av ønske om utviding av planområdet.

Vurdering og konklusjon:

Planarbeidet har som målsetting å legge til rette for etablering av einebustadar, 2 og 4-mannsbustadar innanfor område B35 i kommunedelplanen for tidlegare Volda kommune. Planarbeidet vil såleis vere i samsvar med overordna plan. Jf. plan- og bygningslova §12-3 har private rett til å fremme forslag til detaljregulering dersom forslaget følgjer opp hovudtrekk og rammer i kommuneplanen sin arealdel.

Det er frå administrasjonen si side opplyst i oppstartsmøtet at 60 % av bustadane skal vere frittliggande småhus. I planinitiativet er det ikkje informasjon om andel frittliggande småhus. Både einebustader og tomannsbustader er definert som frittliggande småhus i rettleiinga H-2300/2014 Grad av utnytting utgitt av Kommunal og moderniseringsdepartementet. I oppstartsmøtet vart det gitt råd om å redusere andelen konsentrerte småhus. I oppdatert planinitiativ kjem det ikkje fram at det er det er ønskeleg med større del 4-mannsbustader enn det kommunedelplanen opnar for.

Kommunedelplanen for tidlegare Volda kommune vart godkjent etter oppstartsmøtet. I føresegnene til denne er det sett ei rekkje krav til utarbeiding av reguleringsplanar. Det er ein føresetnad at planarbeidet følgjer opp desse føresegnene.

Likestillingsmessige sider ved saka: Vil vere tema i planarbeidet.

Konsekvensar for folkehelsa: Vil vere tema i planarbeidet.

Miljøkonsekvensar: Vil vere tema i planarbeidet.

Økonomiske konsekvensar: Det kan bli aktuelt med omlegging av kommunalt VA-anlegg i og utanfor planområdet som kan ha økonomiske konsekvensar for kommunen. Kostnadsdeling vil vere tema i utbyggingsavtalen.

Beredskapsmessige konsekvensar: Vil vere tema i planarbeidet.

Konsekvensar for barn og unge: Vil vere tema i planarbeidet.

Etter ei samla vurdering er kommunedirektøren positiv til oppstart av planarbeidet. Det er eit vilkår at 60 % av bustadane skal vere frittliggande småhus. I tillegg må krav til reguleringsplanar i føresegner og retningslinjener til kommunedelplan for tidlegare Volda kommune følgjast opp i planarbeidet.

Rune Sjurgard
kommunedirektør

