VOLDA KOMMUNE
Avdeling for dokumentasjon og service

Til utviklingsavdelinga for oppfølging av vedtak,

Kjetil Mastad Vestergaard

Vår referanse	Din referanse	Sakshandsamar	Dato
25/2519 26/17771		Sonja Håvik	02.11.2026

Melding om vedtak - Sluttbehandling - Detaljregulering for Studentbustadar på Heltne

Kommunestyret har i møte 29.10.2026, sak 70/26, fatta følgjande vedtak:

Volda kommunestyre vedtek i medhald av pbl §12-12 framlegg til detaljregulering for studentbustader på Heltne, planID 2025003, med plankart sist revidert 04.09.2026 og med tilhøyrande føresegner sist revidert 13.10.2026.

Volda kommunestyre opphevar i medhald av plan- og bygningslova § 12-14, reguleringsplan Studentheimane på Heltne (planID 1973003) og den del av reguleringsplan Endring Bakken (plan-ID 1988002) som PlanID 2025003 dekker.

Med helsing

Sonja Håvik
rådgjevar

Dokumenter er elektronisk godkjent og har derfor ikkje signatur

Mottakar
Kjetil Mastad Vestergaard

Vedlegg
Plankart_2026_09_04_justert_etter off_ettersyn-A3-L
Reguleringsføresegner_StudentbustadHeltne_2026.10.13
Planomtale_StudentbustadHeltne_2026.10.13
Vedl_03_20129_Sjekkliste ROS 2026_05_02
Vedl_04_20129_ROS-analyse_2026_05_05
Offentleg ettersyn - merknadsvurdering - Detaljregulering for Studentbustadar på Heltne
Volda kommune - detaljregulering for Studentbustadar på Heltne - planID 2025003 - fråsegn til offentleg ettersyn
Svar på høyringsinnspel frå Møre og Romsdals fylkeskommune - detaljregulering for Studentbustadar på Heltne - planID 2025003
Høyringssvar frå Fylkeskommuna - detaljregulering - reguleringsplan for studentheimar på Heltne - fråsegn til avgrensa ettersyn
MERKNAD TIL REGULERINGSPLAN – NYE STUDENTBOLIGER VED GRØNBAKKEN 2, VOLDA.pdf
NVE sin uttale - Offentleg ettersyn - Detaljregulering for Studentbustadar på Heltne - Volda kommune
Høyringssvar frå VØR - Studentbustader på Heltne - planID 1577-2025003
Uttale frå Statsforvaltaren - høyring - reguleringsplan - Volda 20/23 mfl - detaljregulering - Studentheimar Heltne / Volda - 2025003
20129_Merknadsskjema_offentleg_ettersyn_2026_09_10c
Vedl_10 20129_Sol_skugge_analyse_2026_05_03
Vedl_12_Støyrapport 52508700 Reguleringsplan studentbustader Heltne Volda støy
Vedl_13_20129_Landskap og omgjevnadar
Vedl_11_20129_Klimagassberegninger Heltne III
Vedl_14a_20129_901 Illustrasjonsplan 1_500
Vedl_14b_20129_902 Illustrasjonsplan 1_1000
Vedl_15_20129_11 Snitt1
Vedl_16_20129_12 Snitt2
Vedl_17_20129_13 Snitt3
Vedl_18_20129_14 Snitt4
Vedl_19_20129_Fjernverknadar_2026_05_05
Vedl_20_20129_Arkitektonisk utgreiing
Vedl_21_20129_Avfallsløysing VØR - uttale
Vedl_22_20129 blågrøn-faktor_heile_planområdet_2026_05_03
Vedl_23_20129 blågrøn-faktor_kun_SiVolda_2026_05_03
Vedl_24_20129 Arkitetskisser_av_C-blokka_2026_04_23
20129 Studentbustadar Heltne_fjernverknadar_utan_tre_2026_06_01 (2)
20129 Studentbustadar Heltne_fjernverknadar_utan_tre_2026_06_01
20129 Studentbustadar Heltne_fjernverknadar_utan_tre_2026_06_01 (4)
Vedl_09b_20129_Merknadsskjema_2026_05_02
Plansak for offentleg ettersyn - Detaljregulering for Studentbustader på Heltne
Vedl_09a_20129_Samla innspel_nummerert
Vedl_06_20129_Melding om vedtak - Oppstart planarbeid - Studentbustadar på Heltne
Vedl_07_20129_Varsel om oppstart
Vedl_05_20129_Referat frå oppstartsmøtet
Slutthandsaming, Studentbustad Heltne, KST, 29.10.2026

Volda kommune

Vår referanse: 25/2519 26/16530
Saksbehandlar: Kjetil Mastad Vestergaard
Dato: 12.10.2026

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
154/26	Formannskapet	20.10.2026
70/26	Kommunestyret	29.10.2026

Sluttbehandling - Detaljregulering for Studentbustadar på Heltne

Samandrag:
Saka gjeld godkjenning av detaljregulering for Studentbustader på Heltne. Planforslaget legg til rette for å erstatte alle dei tre blokkene i denne reguleringsplanen med nye blokker eller mindre bustadtypar. I første omgang ønskjer Studentskipnaden i Volda å bygge éi ny blokk vest i planområdet. Sentrale tema som særleg har vore diskutert i planprosessen er alternativ plassering og utforming av blokka, støytilpasningar og blokka si verknad på omgjevnadane.
Ein rår til at planforslaget vert godkjent.

Kommunestyret 29.10.2026

Behandling:

Sakshandsamar Kjetil Mastad Vestergaard orienterte.

Votering
Innstillinga frå formannskapet vart einstemmig vedtatt.

Stemte for parti: SP (7 stemmer), AP (5 stemmer), H (5 stemmer), SV (4 stemmer), FrP (4 stemmer), KrF (3 stemmer), INP (1 stemme), V (1 stemme), MDG (1 stemme), UAV (1 stemme)

KST - 70/26 Vedtak

Volda kommunestyre vedtek i medhald av pbl §12-12 framlegg til detaljregulering for studentbustader på Heltne, planID 2025003, med plankart sist revidert 04.09.2026 og med tilhøyrande føresegner sist revidert 13.10.2026.

Volda kommunestyre opphevar i medhald av plan- og bygningslova § 12-14, reguleringsplan Studentheimane på Heltne (planID 1973003) og den del av reguleringsplan Endring Bakken

(plan-ID 1988002) som PlanID 2025003 dekker.

Formannskapet 20.10.2026

Behandling:

Det vart gjort ein redaksjonell endring av dato i tilrådinga frå kommunedirektøren, 29.09.2026 vart endra til 13.10.2026.

Votering

Tilrådinga frå kommunedirektøren vart einstemmig vedtatt.

FSK - 154/26 Vedtak
Formannskapet si innstilling til kommunestyret:

Volda kommunestyre vedtek i medhald av pbl §12-12 framlegg til detaljregulering for studentbustader på Heltne, planID 2025003, med plankart sist revidert 04.09.2026 og med tilhøyrande føresegner sist revidert 13.10.2026.

Volda kommunestyre opphevar i medhald av plan- og bygningslova § 12-14, reguleringsplan Studentheimane på Heltne (planID 1973003) og den del av reguleringsplan Endring Bakken (plan-ID 1988002) som PlanID 2025003 dekker.

Kommunedirektøren si tilråding:
Volda kommunestyre vedtek i medhald av pbl §12-12 framlegg til detaljregulering for studentbustader på Heltne, planID 2025003, med plankart sist revidert 04.09.2026 og med tilhøyrande føresegner sist revidert 29.09.2026.

Volda kommunestyre opphevar i medhald av plan- og bygningslova § 12-14, reguleringsplan Studentheimane på Heltne (planID 1973003) og den del av reguleringsplan Endring Bakken (plan-ID 1988002) som PlanID 2025003 dekker.

Vedtak som innstilling frå Formannskapet , 20.10.2026 - 154/26:

Volda kommunestyre vedtek i medhald av pbl §12-12 framlegg til detaljregulering for studentbustader på Heltne, planID 2025003, med plankart sist revidert 04.09.2026 og med tilhøyrande føresegner sist revidert 13.10.2026.

Volda kommunestyre opphevar i medhald av plan- og bygningslova § 12-14, reguleringsplan Studentheimane på Heltne (planID 1973003) og den del av reguleringsplan Endring Bakken (plan-ID 1988002) som PlanID 2025003 dekker.

Vedlegg:
Slutthandsaming, Studentbustad Heltne, KST, 29.10.2026
Plankart_2026_09_04_justert_etter off_ettersyn-A3-L
Reguleringsføresegner_StudentbustadHeltne_2026.10.13
Planomtale_StudentbustadHeltne_2026.10.13
Vedl_03_20129_Sjekkliste ROS 2026_05_02
Vedl_04_20129_ROS-analyse_2026_05_05
Offentleg ettersyn - merknadsvurdering - Detaljregulering for Studentbustadar på Heltne
Volda kommune - detaljregulering for Studentbustadar på Heltne - planID 2025003 - fråsegn til offentleg ettersyn
Svar på høyringsinnspel frå Møre og Romsdals fylkeskommune - detaljregulering for Studentbustadar på Heltne - planID 2025003
Høyringssvar frå Fylkeskommuna - detaljregulering - reguleringsplan for studentheimar på Heltne - fråsegn til avgrensa ettersyn
MERKNAD TIL REGULERINGSPLAN – NYE STUDENTBOLIGER VED GRØNBAKKEN 2, VOLDA.pdf
NVE sin uttale - Offentleg ettersyn - Detaljregulering for Studentbustadar på Heltne - Volda kommune
Høyringssvar frå VØR - Studentbustader på Heltne - planID 1577-2025003
Uttale frå Statsforvaltaren - høyring - reguleringsplan - Volda 20/23 mfl - detaljregulering - Studentheimar Heltne / Volda - 2025003
20129_Merknadsskjema_offentleg_ettersyn_2026_09_10c
Vedl_10 20129_Sol_skugge_analyse_2026_05_03
Vedl_12_Støyrapport 52508700 Reguleringsplan studentbustader Heltne Volda støy
Vedl_13_20129_Landskap og omgjevnadar
Vedl_11_20129_Klimagassberegninger Heltne III
Vedl_14a_20129_901 Illustrasjonsplan 1_500
Vedl_14b_20129_902 Illustrasjonsplan 1_1000
Vedl_15_20129_11 Snitt1
Vedl_16_20129_12 Snitt2
Vedl_17_20129_13 Snitt3
Vedl_18_20129_14 Snitt4
Vedl_19_20129_Fjernverknadar_2026_05_05
Vedl_20_20129_Arkitektonisk utgreiing
Vedl_21_20129_Avfallsløysing VØR - uttale
Vedl_22_20129 blågrøn-faktor_heile_planområdet_2026_05_03
Vedl_23_20129 blågrøn-faktor_kun_SiVolda_2026_05_03
Vedl_24_20129 Arkitetskisser_av_C-blokka_2026_04_23
20129 Studentbustadar Heltne_fjernverknadar_utan_tre_2026_06_01 (2)
20129 Studentbustadar Heltne_fjernverknadar_utan_tre_2026_06_01
20129 Studentbustadar Heltne_fjernverknadar_utan_tre_2026_06_01 (4)
Vedl_09b_20129_Merknadsskjema_2026_05_02
Plansak for offentleg ettersyn - Detaljregulering for Studentbustader på Heltne
Vedl_09a_20129_Samla innspel_nummerert
Vedl_06_20129_Melding om vedtak - Oppstart planarbeid - Studentbustadar på Heltne
Vedl_07_20129_Varsel om oppstart
Vedl_05_20129_Referat frå oppstartsmøtet

Saksopplysningar:
Mulvik AS har, på vegne av Studentskipnaden i Volda, utarbeidd forslag til detaljregulering for studentbustader på Heltne, gbnr. 20/23 m.fl. Formannskapet vedtok i sak 108/26 den 09.06.2026, å legge detaljregulering for studentbustader på Heltne med planid 2025003 ut til høyring og offentleg ettersyn. Planforslaget var ute til høyring i perioden 25.06.2026 til 14.08.2026.

Det er motteke 6 merknader frå naboar, regional og statleg mynde. Oppsummering og kommentar til alle merknadene er lagt ved i eige notat. Forslagsstillar har kome med eigne kommentarar til merknadane og endra planforslaget for å kome merknadane i møte.

Nabo i Grønbakken 2 er i sin merknad oppteken av korleis blokka, som ligg nærmare og er høgare enn dagens blokk, vil påverke til dømes utsikt, sol- og skuggeforhald, innsyn, eigedomsverdi. Nabo stiller spørsmål ved byggets utforming og alternativ plassering på tomta. Statens vegvesen og Møre og Romsdal fylkeskommune peikar på at planområdet bør utvidast for å ta med heile busslomma, og at gangfeltet bør flyttast i anleggsperioden. Møre og Romsdal fylkeskommune varsla motsegn knytt til at dei meiner tryggleikssona til fylkesvegen ikkje var ivareteke. Noregs vassdrags- og energidirektorat har innspel knytt til kapasitet i overvassleidning og offentleg nett.

Formålet med planforslaget er i første omgang å leggje til rette for at Studentskipnaden i Volda skal kunne erstatte den midtre av dei fem studentblokkene på Heltne i Volda med ei ny blokk.

Planen opnar for å erstatte alle dei tre blokkene med nye blokker. Per dags dato ser ikkje SiVolda behov for å erstatte dei to blokkene lengst mot aust, og planen opnar difor for å byggje andre bustadtypar for studentar. Byggjegrense er avmerkt i kartet.

Endringar etter offentleg ettersyn
Etter offentleg ettersyn er det gjort endringar i plankart og føresegner.
I plankartet er heile busslomma teke inn i planområdet og gangareal er markert.
Føresegnene er oppdatert for å imøtekome høyringsinnspel knytt til trafikktryggleik i høve sikt og gangareal.

Vurdering og konklusjon:
Planforslaget har vore på høyring og offentleg ettersyn, og det er motteke merknader som det er jobba vidare med.

Trafikktryggleik
Fylkeskommunen i Møre og Romsdal varsla motsegn knytt til tryggleikssone mot veg. Dette handla om føresegn § 2.4.1 b): «Murar, terrengtrapper og mindre konstruksjonar inntil 15m2 kan bryte regulert byggjegrense» og § 3.2.4 b): «Innanfor området (AVT) kan det setjast opp gjerde, murkant, belysning eller andre tekniske innretningar». Etter innspelet er det lagt inn i føresegnene at § 2.4.1 b) ikkje gjeld mot fylkesveg og § 3.2.4 b) er fjerna.
Etter justeringane har Fylkeskommunen i brev 02.10.2026 trekt sine motsegn.

Gangfelt over Vikebygdvegen sør i planområdet
Det låg inne rekkefølgjekrav om mellombels lysregulering av gangfeltet over Vikebygdvegen i planforslaget. Møre og Romsdal fylkeskommune påpeika at slike lysanlegg ikkje finst for gåande og syklande, og dette rekkjefølgjekravet er difor fjerna. Dagens gangfelt ligg inne i krysset mellom Vikebygdvegen og Grønbakken, og er ikkje ei god løysing. Volda kommune ønskjer i utgangspunktet ein permanent flytting av gangfeltet. Dette vil evt bli i ein eigen prosess. Det må søkast om mellombels flytting av gangfelt i anleggsperioden. Dette blir handtert i byggesaka.

Busslomme
Fleire høyringspartar peika på at heile busslomma burde takast med i plankartet og regulerast inn. Dette for å sikre heilskapleg handtering av busslomma. Som følgje av dette er

planområdet utvida for å ta med heile busslomma. Sjå figur nedanfor. Vi vurderer at det ikkje er naudsynt med ny høyring, ettersom det er vegeigar som har kome med innspel.



Vatn, avløp og overvatn

Volda kommune har i denne planen ikkje stilt krav om VAO-rammeplan, men vurdert at overvatn skal knytast til offentleg nett. Bakgrunnen for dette er at det er stilt krav om sedumtak/grøne tak. NVE stil i sitt høyringsinnspel spørsmål om overvassleidninga og det offentlege nettet har kapasitet no og i framtida. Dei meiner at overvatn bør vurderast i større grad, ved å kartlegge eksisterande avrenningslinjer og vurdere overvassfaren for framtida. Viss resultatet av dette viser at planområdet vil ha utfordringar med å handtere overvatn og at dei generelle tryggleikskrava i byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-1 ikkje vert overhaldt, burde avbøtande tiltak innarbeidast i plankart og føresegn. Nabo i Grønbakken 2 har også stilt spørsmål om overvasshandtering.

Avdeling for vatn og avløp har vurdert innspelet og vurderer at bruk av sedumtak på det nye bygget vil redusere den totale avrenningsfaktoren frå reguleringsplanen. Det er ikkje kjende problem med avløpsnettet og vurderingane som er gjort på kapasitet gjerast difor med bakgrunn av erfaring.

Basert på den kunnskapen vatn og avløp sitt med no vil difor å få ei redusert avrenningsfaktor vere eit svært godt tiltak, samtidig som løysinga gir betre blågrøn faktor. Intern avrenning og opphoping av overvatn inne på området er noko tiltakshavar sjølvsagt må vurdere, men vatn og avløp vil ikkje ta stilling til slike planar i dette prosjektet.

Støy

Det er krav i lovverket om at bustader skal ha stille side, det vil seie at minst eitt av soveromma skal vende mot eit område som innfrir støykrav. Studentblokka innfrir ikkje krava til stille side i lovverket. Før offentleg ettersyn vart det gjort eit grundig arbeid med å greie ut tiltak for å redusere tal på bueiningar som overskrid støygrensa for stille side. Det er opna for at 17 % av bueiningane i kvar blokk kan overskride grensa, men det er sett føresegner med kompenserande tiltak, mellom anna at desse må utstyrast med lyddempa luftevindauge. Dette vindauget gir moglegheit for lufting utan direkte støypåverknad.

Det kom ingen merknadar knytt til støy i høyringsrunden.

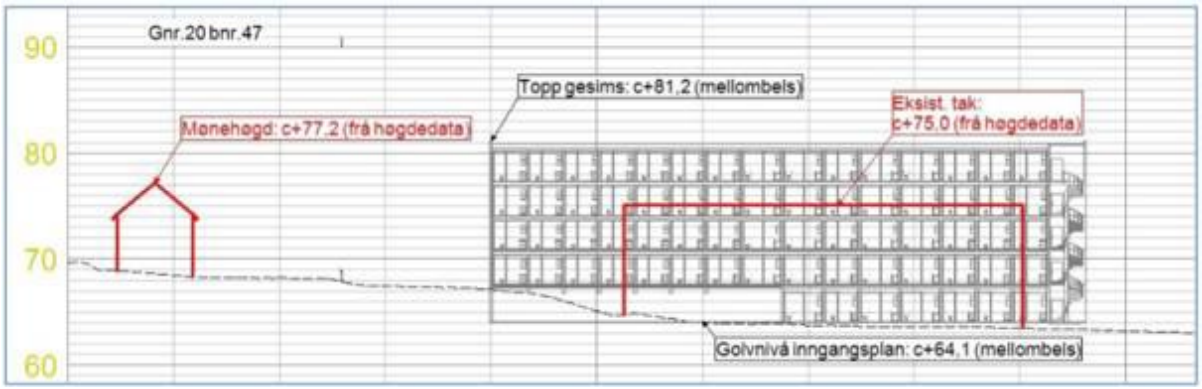
Alternativ utforming og plassering av blokka

Utforming av den nye blokka (C-blokka) har vore tema gjennom planprosessen. Før saka

vart lagt fram i samband med offentleg ettersyn oppmoda Volda kommune utbyggar om å gi utfyllande vurdering av alternativ plassering og korleis ei mindre blokk vil påverke omgjevnadane. Studentskipnaden heldt fast på at blokka si utforming må vere slik den er, i høve tal på bueiningar og grunna finansiering. Forslagsstillar ga ei utfyllande grunngjeving av sitt val om å erstatte C-blokka (samle nye bygg mot vest, infrastruktur går via D-blokka), og gjorde ein sol-/skuggeanalyse av å sette den nye blokka der E-blokka står i dag (aust i planområdet). Utan å tilpasse blokka til tomt og nabobustad aust i planområdet, er ikkje den nye blokka i tråd med avstandskrava i plan- og bygningslova § 29-4, grunna for kort avstand til nabotomt og for høg fasade. Sol-/skuggeanalysen bygde difor på ein urealistisk plassering av blokka, og ga dermed store skuggeverknadar for nabohuset i Smiebakken. Plassering av blokka i vest ga difor mindre negative verknadar for nabo.

I samband med høyringa har det kome innspel frå nærmaste nabo om at alternativ utforming bør vurderast nærmare. Volda kommune har igjen spurt Studentskipnaden om dette. Studentskipnaden held fast på at dei ikkje kan endre blokka si utforming.

Dagens C-blokk står 27 meter frå grensa til nabo i Grønbakken 2, er om lag 11 meter høg og har takhøgde på kote 75. Sjå raud ramme i Figur 1 nedanfor. Ny blokk er planlagd 14 meter frå tomtegrensa, er ca.17,5 meter høg (kor dei nedste 3 meter er nedgravd), og har takhøgde på kote 81,2. Hovudregelen i plan- og bygningslova § 29-4 seier at byggverk skal ha avstand frå nabogrense som minst svarar til byggverket si halve høgd og ikkje under 4 meter. Høgda skal referere til gjennomsnittleg planert terreng. Ei blokk med høgde 17,5 meter må i tråd med lovverket ha ein avstand til nabogrense på minst 8,75m. Ettersom C-blokka er planlagd 14 meter frå grensa, er den i tråd med avstand-høgde-krava. Blokka, med sin fastsette storleik er i følgje utbyggar trekt så langt som mogleg mot Vikebygdvegen.



Figur 1: Skisse av noverande og ny C-blokk. Kjelde: Justert planinitiativ, figur 2.5.4

Det er gjort fleire grep for å redusere verknadar for naboar. Det er mellom anna ingen vindauge eller veranda på fasaden mot nord, slik det er i dagens blokk. Det er regulert inn føresegnsområde for kvar blokk som gir føringar for kvar bygga skal kunne plasserast, kor stort fotavtrykk dei skal kunne ha og kor høge dei skal kunne vere. Føresegnsområda sikrar at opningane/utsiktssonene mellom blokkene blir vidareført i samsvar med ønskje frå naboane.

Viss blokka blir realisert, høgare og nærmare naboen, vil det ha negative verknader for nærmaste nabo. Saka hadde vore tent med at utbyggar tydelegare analyserte verknadar for omgjevnadane av ei anna utforming av blokka, til dømes ei nedtrapping av bygget mot nord. Vår vurdering er likevel at plasseringa av blokka er i tråd med lovverket, og at det er gjort tilpassingar for å skjerme naboen i Grønbakken 2.

<u>Innspel frå nærmaste nabo i Grønbakken 2</u>
Tap av sol. Vi vurderer at dette allereie er gjort. Visar til planomtalens kapittel 7.2, der

skuggeverknad på fasade og veranda før og etter ny blokk er vurdert. Også i kapittel 6.3 og 7.17 er sol- og skuggevurderingar beskrive.

Tap av utsikt. Vi vurderer at desse vurderingane allereie er gjort. I planomtalen kapittel 7.2, side 30, er det illustrasjonar av gamal og ny blokk sett frå Grønbakken 2. I tillegg fekk nabo tilgang til ein 3D-modell der ein kunne navigere rundt for å sjå situasjonen med ny blokk.

Støy frå fleire studentar. Inngangar, renovasjon og parkering er lokalisert sør for blokka, på motsett side av blokka frå Grønbakken 2. Innspelar har i fylgje Studentskipnaden i Volda vore involvert i prosessen med å finne eigna areal for uteopphald. Noverande blokk har vindauge mot nord/Grønbakken 2. Ny blokk har forbod mot vindauge/balkong mot nord. Vi vurderer at auka støyverknad frå fleire bebuarar er liten.

Verknadar i byggjeperioden og anleggstrafikk. For å sikre ivaretaking av dette, har vi lagt inn føresegn §2.5.2 a) og § 7.3 b) med krav til bygge- og anleggsfasen. Dette inneber å lage planar for å verne omgjevnadene i bygge- og anleggsfasen.

Grunnforhold. Trygg byggegrunn er allereie vurdert i planomtalen, kapittel 5.1.4, og dei nemnde momenta vert vidare vurdert i byggesaka.

Belysning: For å skjerme Grønbakken 2, skal ikkje fasaden mot nord ha vindauge og vi vurderer at lys frå blokka blir mindre enn i dagens løysing. Vi vurderer at straumnettet ikkje vert vesentleg meir belasta grunna nytt bygg.

Konklusjon
Planforslaget som ligg til handsaming er godt utarbeidd og det er teke omsyn til dei krava og føringane som har kome samt gjort greie for planframlegget på ein god måte.

Kommunedirektøren meiner saka er tilstrekkeleg opplyst og rår til at kommunestyret vedtek planforslaget slik det no ligg føre.

Likestillingsmessige sider ved saka: Ingen kjende.
Konsekvensar for folkehelsa: Rekreasjonsinteresser er vurdert i planforslaget.
Miljøkonsekvensar: Er vurdert i planforslaget.
Økonomiske konsekvensar: Er vurdert i planforslaget.
Beredskapsmessige konsekvensar: Ingen kjende.
Konsekvensar for barn og unge: Er vurdert i planforslaget.

Har eldreråd, råd for personar med funksjonsnedsetting og ungdomsråd fått saka til uttale?
Nei.

Har eldreråd, råd for personar med funksjonsnedsetting og ungdomsråd fått saka til uttale?

Utskrift av endeleg vedtak: