Detaljreguleringsplan for
Studentbustader på Heltne – Volda kommune

Planidentifikasjon:	Kartnr. i kartarkivskap nr. 1	Eigengodkjenningsdato	Eigengodkjend av:
1577-2025003		29.10.2026	Volda kommunestyre

Reguleringsføresegner tilknytt:
Detaljregulering for Studentbustader på Heltne – Volda kommune
PlanID 1577-2025003

§1. Målet med planen

Målet med planen er i første omgang å leggje til rette for at SiVolda skal kunne erstatte C-blokka nærast Grønbakken med ei ny og moderne blokk i tråd med dagens krav til både funksjonalitet og estetikk. Samtidig legg planen til rette utskifting også av dei to siste blokkene i aust – hv. D- og E-blokka.

§2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Generelt

Desse føresegnene gjeld innanfor plangrensa som vist i plankartet. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik planen (plankart og føresegner) fastset, og det kan ikkje gjerast privatrettslege avtalar i strid med denne planen. Føresegnene kjem i tillegg til vedtekter i plan- og bygningslova med forskrifter. Kommunen kan likevel tillate mindre fråvik dersom ikkje intensjonen med planen vert sett vesentleg til side.

2.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.2.1 Universell utforming

a) Opparbeidd uteområde skal opparbeidast etter prinsippa om universell utforming i samsvar med krava i teknisk forskrift. Det skal etablerast utandørs universelt utforma tilkomst frå felles parkering til uteopphaldsarealet UTE og frå studentblokkene til uteopphaldsarealet UTE.
b) 20% av bueiningane skal vere tilgjengelege.

2.2.2 Estetisk utforming

a) Ved utbygging skal det leggast vekt på arkitektoniske kvalitetar og gode materialval, og det skal i størst mogleg grad takast omsyn til omgjevnadane. Det skal ikkje nyttast skjemmande fargar.
b) Til søknad om tiltak skal det følgje med plan- og fasadeteikningar samt utomhusplan som viser trafikkareal, gangareal, parkering, grøntanlegg, leikeareal m.m.

2.2.3 Terrenghandsaming

a) Nødvendige terrenginngrep skal utførast mest mogeleg skånsamt og opne terrengsår skal i nødvendig grad tilsåast/tilplantast.
b) Utgravde massar skal leggjast på stadar der dei ikkje verkar skjemmande. Det skal utarbeidast ein massehandteringsplan. Forureina massar skal leverast til godkjent deponi.
c) Det bør etablerast støttemur ved varige opne utgravingar som t.d vegskjeringar med høgde-skilnad over 1,5m mellom topp skjering og botn utgraving.

2.2.4 Vegetasjon

a) Eksisterande vegetasjon skal bevarast der det er hensiktsmessig.
b) Byggjearbeid skal utførast med aktsemd for terreng og vegetasjon.

2.2.5 Overvasshandtering

a) Overvatn skal knytast til offentleg nett.
b) Nye bustadblokker innanfor føresegnsområda #1-3 skal ha sedumtak som drygar avrenninga.

2.3 Verneverdiar for kulturmiljø/naturmangfald (§ 12-7 nr. 6)

2.3.1 Automatisk freda kulturminne

a) Dersom det viser seg at tiltak innanfor planen kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stansast og kulturminneforvaltninga varslast umiddelbart. Ansvaret ligg hjå tiltakshavar og/eller ansvarshavande leiar på plassen. Kulturminneforvaltninga avgjer snarast mogeleg – og seinast innan 3 veker – om arbeidet kan fortsette og villkåra for det. Fristen kan under gitte forhold forlengast.

2.4 Byggjegrenser (§ 12-7 nr. 2)

2.4.1 Generelt

a) Bygningar skal plasserast innanfor regulert byggjegrense. Der det ikkje er vist byggjegrense kan bygg plasserast i formålgrensa.

b) Murar, terrengtrapper og mindre konstruksjonar inntil 15m2 kan bryte regulert byggjegrense. Gjeld ikkje mot fylkesveg.

2.5 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

2.5.1 Tiltak mot vegtrafikkstøy

a) Støyretningslinjene T-1442 skal leggast til grunn ved planlegging som inneber støyfølsom bruk.

b) Tiltak i samsvar med kap.5.1.3 i desse føresegnene skal gjennomførast for bustadbygg i gul støysone.

c) Alle bueiningar skal ha balansert ventilasjon.

d) Inntil 17% av bueiningane innanfor kvart føresegnsområde (#1-3) kan ha støynivå ved fasade over grenseverdi for støy (L_{den} = 55dB). For desse skal følgjande kompenserande tiltak etablerast:

- Alle bueiningar utan stille side skal ha utvendig solskjerming.
- Alle bueiningar utan stille side skal ha lyddempa luftevindu aka «russervindu» eller «Hafencity-vindu». Alternativt kan ein nytte støydempande lufteventilar.
- Fellesareal kan etablerast med støynivå ved fasade over L_{den} =55dB gitt luftemoglegheit mot stille side.

2.5.2 Krav til bygge- og anleggsfasen

a) For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetstilhøve i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt for bygge- og anleggsverksemd i Miljøverndepartementet sine Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), vere rettleiande.

§3. Føresegner for arealformål

3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesføresegner for bygg og anlegg (SB1, SB2, BF1 og BF2)

a) Søknadspliktige tiltak skal plasserast innanfor regulerte byggjegrenser (1211).

b) Alle bueiningar skal ha tilgang til eigna uteopphaldsareal anten som fellesareal for fleire bueiningar, privat uteopphaldsareal eller ein kombinasjon av dei to. Overbygd veranda/balkong kan medreknast som uteopphaldsareal.

c) Avkøyrslepiler syner kva veg som skal nyttast.

d) Nybygg skal gjenspegle vår tids arkitektur, og det skal leggast vekt på det samla arkitektoniske utrykket i høve ei harmonisk områdeoppfatning.

e) Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar eller skjemmande fargar på bygningar/anlegg.

3.1.2 Frittliggande småhus (BF1 og BF2 - sosikode 1111)

a) Innanfor BF1 og BF2 kan det oppførast frittliggande småhus som einebustad ev. med utleigedel/sekundærhusvære eller 2-mannsbustad.

b) Grad av utnytting er bestemt av tillate % bebygd areal (%BYA) slik:
BF1 og BF2: Maksimum %BYA=30%.

c) Maksimalt tillatt bygningshøgd i høve gjennomsnittleg planert terreng er avgrensa slik:
BF1 og BF2: Bustadhus: 9m mønehøgd/8m gesimshøgd.
Carport/garasje: 6m mønehøgd/4,5m gesimshøgd

d) Frittståande carport/garasje kan oppførast i maksimalt ein etasje og inntil 50m2 BYA.

e) Det er ikkje tillate med takopplett eller ark på garasje.

f) Det skal etablerast plass til minimum 2 syklar og 2 bilar pr.bueining – herav ein i garasje.

g) Minste uteopphaldsareal (MUA), skal vere minimum 20% av bruksarealet for bygningsmassen på tomta. Balkong/veranda/terrasse, eventuelt som overbygt, kan inngå i MUA. Minst 50% av MUA skal vere på bakkenivå.
h) BF1 skal ha avkøyrsle frå Grønbakken og BF2 skal ha avkøyrsle frå Smiebakken. Innkøyring skal ha maksimal breidde på om lag 5m. Det skal etablerast stikkremme under avkøyrsel på min. 200mm.

3.1.3 Studentbustad (SB1 - sosikode 1114)

a) Innanfor SB1 kan det oppførast studentbustadar i form av blokk eller konsenterte småhus med fire eller fleire bueiningar i kvart bygg med tilhøyrande tilleggsfunksjonar som sykkelskur, garasje, lager, bod m.m. Full utbygging av #1-3 kan gje inntil 240 bueiningar.
b) Studentbustadane skal plasserast innanfor føresegnsområda #1-3 sine grenser i plan og høgd.
c) Utanfor føresegnsområda kan det setjast opp mindre bygg på inntil 50m2 BYA med maksimal-høgde 4,0m over gjennomsnittleg planert terreng.
d) Studentbustadane skal ha flate sedumtak som magasinerer takvatn og drygar avrenninga.
e) Ev. heis- og trappehus samt ventilasjonsbygg på tak kan overstige maksimal byggjehøgd som er angitt i føresegnsområda. Omfanget skal likevel avgrensast til funksjonen og ikkje overstige 10% av takarealet. Trappeløp mot nord på tak skal utformast slik at det gir minimal skugge-verknad.
f) Grad av utnytting er bestemt av «tillate prosent bebygd areal» BYA slik:
   SB1: Maksimum%-BYA=60%.
g) Det er ikkje tillate med balkong.
h) Fasader mot nord skal ikkje ha vindauge.
i) Innandørs felles opphaldsareal samt 83% av hyblane innanfor kvart føresegnsområde skal ha stille side. Dei resterande 17% skal ha «russervindu»
j) Det skal setjast av plass til 1 sykkel pr. hybel under tak og leggast til rette for lading av el-syklar og -rullestol.
k) Det skal opparbeidast ein p-plass pr. fire hybeleining (25% dekningsgrad). 10% av desse skal vere tilpassa rørslehemma og ligge nær hovudinngang. Øvrige p-plassar er avsett som eige planformål (PP).
l) Det skal etablerast tilkomst frå nybygg innanfor SB1 til uteopphaldsarealet UTE etter prinsippa om universell utforming.

3.1.4 Studentbustad (SB2 - sosikode 1114)

a) Innanfor SB2 kan det oppførast frittliggande småhus som eine- eller 2-mannsbustad for utleige som studentbustad.
b) Grad av utnytting er bestemt av tillate % bebygd areal (%BYA) slik:
   SB2: Maksimum %BYA=30%.
c) Maksimalt tillatt bygningshøgd i høve gjennomsnittleg planert terreng er avgrensa slik:
   SB2: Bustadhus: 9m mønehøgd/8m gesimshøgd.
   Carport/garasje: 6m mønehøgd/4,5m gesimshøgd
d) Frittståande carport/garasje kan oppførast i maksimalt ein etasje og inntil 50m2 BYA.
e) Det er ikkje tillate med takopplett eller ark på garasje.
f) Det skal etablerast plass til minimum 2 syklar og 2 bilar – herav ein i garasje.
g) Minste uteopphaldsareal (MUA), skal vere minimum 20% av bruksarealet for bygningsmassen på tomta. Balkong/veranda/terrasse, eventuelt som overbygt, kan inngå i MUA. Minst 50% av MUA skal vere på bakkenivå.
h) SB2 skal ha avkøyrsle frå Smiebakken. Innkøyring skal ha maksimal breidde på om lag 5m. Det skal etablerast stikkremme under avkøyrsel på min. 200mm.

3.1.5 Renovasjonsanlegg (RA – sosikode 1550)

a) Det skal etablerast felles nedgravd renovasjonsløysing på dette arealet.
b) Innkast skal vende mot fortauet (FO) på nordsida.
c) Anlegget skal vere universelt utforma.
d) Anlegget er felles for bebuarar i SB1 og BBB1 i reguleringsplanen «Studentbustadar på Langvatn/Heltne» med planID 2016010.

3.1.6 Uteopphaldsareal (UTE – sosikode 1600)

a) Opparbeiding av UTE skal skje i samsvar med prinsippa for universell utforming med minimum ein benk og eit oppstillingsareal for rullestol på 2x2m med fast dekke.
b) Innanfor byggjegrensa tillatast oppført benkar, grill, leikeapparat, grønsakshage, gapahuk, grillhytte og anna som naturleg høyrer til.
c) Areala skal ikkje vere brattare enn 1:3.

d) UTE er felles for bebuarar i SB1, SB2 og i BBB i reguleringsplanen «Studentbustadar på Langvatn/Heltne» med planID 2016010.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Køyrevegar (KV – sosikode 2011)

a) Gjeld del av den fylkeskommunale Vikebygdvegen inkl. utvidingsareal for busslomme.
b) Vegen skal ha fast dekke og breidder som vist i plankartet.
c) o_KV1 er offentleg.

3.2.2 Fortau (FO – sosikode 2012)

a) Gjeld fortau som tilkomst til renovasjonsområdet.
b) Fortauet skal opparbeidast etter prinsippa for universell utforming med breidde minst 1,8m
c) FO er privat for SiVolda sine leigetakarar på begge sider av Grønbakken.

3.2.3 Gang- og sykkelveg (GS1 og GS2 – sosikode 2015)

a) Gjeld del av Grønbakken (o_GS1) samt gang- og sykkelvegen langs Vikebygdvegen (o_GS2)
b) GS-vegane opparbeidast med fast dekke og breidder som vist i plankartet.
c) o_GS1 og o_GS2 er offentlege.
d) o_GS1 skal gje køyretilkomst til gbnr.20/47 og 20/178.

3.2.4 Gangveg, gangareal (GG1 og GG2 – sosikode 2016)

a) Gjeld korte stiar frå parkeringsplassen PP til hv. Smiebakken i aust og gang- og sykkelveg o_GS2 ved busslomma i sør.
b) Snarvegane opparbeidast med fast dekke og breidder som vist i plankartet.
c) GG1 og GG2 er private.
d) Mellom GG1 og PP skal det setjast opp bom.

3.2.5 Annan veggrunn – tekniske anlegg (AVT- sosikode 2018)

a) Gjeld område mellom p-plass (PP) og AVG (annan veggrunn – grøntområde) langs o_GS2.
b) AVT er felles privat for SB1 og BBB1 i reguleringsplanen «Studentbustadar på Langvatn/ Heltne» med planID 2016010.

3.2.6 Annan veggrunn - grøntareal (AVG – sosikode 2019)

a) Gjeld område for grøft, snøopplag, vegetasjon m.m på kvar side av o_GS2.
b) Det er ikkje høve til oppføring av sikthindrande installasjonar, men høgstamma tre er tillatt på nordsida.

3.2.7 Parkeringsplass (PP – sosikode 2082)

a) PP er felles parkeringsplass for bebuarar i SB1 og i BBB1 i reguleringsplanen «Studentbustadar på Langvatn/Heltne» med planID 2016010.
b) Kvar p-plass skal måle 2,6x5,0m
c) Parkering for rørslehemma er føresett dekt innanfor byggjeområdet (SB1)
d) P-plassen opparbeidast med fast dekke og merka plassar.
e) Minst 25% av p-plassane for nye bygg skal ha tilgang til ladepunkt for el-bil. Det skal leggast til rette med naudsynt infrastruktur for at resten av parkeringsplassane kan få ladepunkt i framtida.
f) Skjering- og fyllingsutslag, terrengmurar etc. kan leggast utanfor regulert område.

5. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Frisiktsone (H140):

a) Innanfor frisiktsona skal det vere fri sikt på minimum 0,5m over nivået til tilstøytande vegar. Busker, tre, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikta er ikkje tillate. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i sona dersom dei ikkje hindrar fri sikt.
b) Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar vert fjerna.

5.1.2 Raud støysone (H210)

a) Bygningar og anlegg for varig opphald, eller areal tilrettelagt for uteopphald, leik og aktivitet, tillatast ikkje i raud støysone utan støyskjerming.

5.1.3 Gul støysone (H220)

a) Ved etablering av bustadar med tilhøyrande uteopphaldsareal i gul støysone, jf. støyrapport frå Norconsult AS (vedlegg nr.12, datert 04.05.2026), skal det ved fremjing av søknad om byggjeløye, jf. Pbl kap.20, ligge føre fagleg utgreiing og dokumentasjon som sikrar krav til innvendig støy i bustad gitt i veiledar til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)

6. Føresegner til føresegnsområde

6.1 Føresegnsområde #1

a) Innanfor føresegnsområde #3 er det høve til oppføring av studentbustadar opp til kote +81,7.
b) Ev. heis- og trappehus samt ventilasjonsbygg m.m på tak kan overstige maksimal byggjehøgd men omfanget skal likevel avgrensast til funksjonen og ikkje overstige 10% av takarealet.

6.2 Føresegnsområde #2

a) Innanfor føresegnsområde #3 er det høve til oppføring av studentbustadar opp til kote +79,7.
b) Ev. heis- og trappehus samt ventilasjonsbygg m.m på tak kan overstige maksimal byggjehøgd men omfanget skal likevel avgrensast til funksjonen og ikkje overstige 10% av takarealet.

6.3 Føresegnsområde #3

a) Innanfor føresegnsområde #3 er det høve til oppføring av studentbustadar opp til kote +80,7.
b) Ev. heis- og trappehus samt ventilasjonsbygg m.m på tak kan overstige maksimal byggjehøgd men omfanget skal likevel avgrensast til funksjonen og ikkje overstige 10% av takarealet.

6.4 Føresegnsområde #4

a) Gjeld område avsett til snøopplag for internt trafikk- og parkeringsareal.
b) Avrenning skal førast via sandfang før påslepp til offentleg nett.

6.5 Føresegnsområde #5

a) Gjeld område framfor renovasjonsanlegget for oppstilling av renovasjonsbil.
b) Området skal skiltast og merkast.
c) Området skal kunne nyttast ved varelevering.

7. Rekkjefølgjeføresegner (§ 12-6, 12-7)

7.2 Før rammeløyve

a) Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggast fram nødvendig dokumentasjon, herunder teknisk plan, som m.a skal vise løysingar for vassforsyning og avløpshandtering frå planområdet. For heile planområdet skal det utarbeidast plan for overvassdisponering og lokal handtering av overvatn vurderast i samarbeid med kommunen.
b) Til søknad om rammeløyve skal det til kvart byggjesteg følgje med utomhusplan som m.a skal vise:
   1. Bebyggelse og øvrige anlegg si plassering og høgd.
   2. Kotelinjer for framtidig og eksisterande terreng.
   3. Fylling/skjæring, forstøtningsmurar m.m
   4. Korleis krav til parkeringsdekning for bil vert stetta internt og eksternt - herunder erklæring om avtale om sambruk av eksterne parkeringsplassar.
   5. Korleis det vert tilrettelagt for sykkelparkering nær inngangsparti, og korleis krav til sykkelparkering under tak vert stetta.
   6. Utforming, innhald og opparbeiding av UTE .
   7. Opparbeiding av øvrig fellesområde, benkar, belysning, skilt m.m.
   8. Parkmessig opparbeiding og beplantning.
   9. Korleis krav til universell utforming utomhus vert stetta.
   10. Materialbruk på gangareal (type kantstein, dekke m.m)
   11. Ledelinjer, interne gangsamband i området, mot uteområda og mot eksterne gangsamband/vegar inkl. stigningsforhold.
c) Til søknad om rammeløyve skal det gjerast greie for korleis omsynet til estetikk og god arkitektur er teke i vare der det m.a gjerast greie for material- og fargeval på fasadane.

7.3 Før igangsetjingsløyve

a) I søknad om rammeløyve skal det gjerast greie for korleis omsynet til estetikk og god arkitektur er teke i vare der det mellom anna gjerast greie for material- og fargeval på

fasadane.

b) Det er krav om plan for vern av omgjevnadene i bygge- og anleggsfasen, som skal godkjennast før igangsetjingsløyve vert gitt. Planen skal gjere greie for driftstider, avfallshandtering, handtering av eventuelt forureina grunn, handtering av framande artar og naturmangfald, handtering av overvatn, massehandtering, massetransport, ristingar og vibrasjonar, støvdemping, støytilhøve, trafikkavvikling og trafikktryggleik for gåande og syklande. Naudsynte tiltak skal vere etablert før bygge- og anleggsarbeid kan settast i gong.

7.4 Før ferdigattest

a) Før det vert gjeve ferdigattest for første bueining innanfor SB1 skal renovasjonsanlegget RA med tilkomst og biloppstillingsplass vere etablert.

b) Før ferdigattest for bueining nr.5 med to eller fleire soverom, skal 200m2 av uteopphalds-arealet UTE vere opparbeidd som nærleikeplass på solrik plass minimum med to leike-apparat/installasjonar, benkar, bord og noko fast dekke. Tilkomst frå aktuell bustad skal vere ih. prinsippa om universell utforming og maksimalt 50m frå aktuell bustad.