



**VOLDA KOMMUNE**  
**Avdeling for dokumentasjon og service**

Kjetil Mastad Vestergaard

Vår referanse  
25/1533 26/10177

Din referanse

Sakshandsamar  
Sonja Håvik

Dato  
16.06.2026

**Melding om vedtak - Plansak for offentlig ettersyn - Reguleringsplan for Urbakkfoten**

Formannskapet har i møte 09.06.2026, sak 114/26, fatta følgjande vedtak:

Formannskapet vedtek i medhald av plan- og bygningslova § 12-10 å legge forslag til reguleringsendring for Urbakkfoten med plan-ID 2025001 ut til offentlig ettersyn. Høyringa inneheld to alternative planforslag, der begge vert lagt ut til offentlig ettersyn, men alternativ 2 er formannskapets tilrådde løysing.

Med helsing

Sonja Håvik  
rådgjevar

Dokumenter er elektronisk godkjent og har derfor ikkje signatur

Mottakar  
Kjetil Mastad Vestergaard  
PLOT Arkitekter v/Stine  
Skjevik Thomassen

Vedlegg  
Plankart Urbakkfoten - Alternativ 1  
Reguleringsføresegner Urbakkfoten - Alternativ 1  
Planomtale Urbakkfoten - Alternativ 1  
Plankart Urbakkfoten - Alternativ 2  
Reguleringsføresegner Urbakkfoten - Alternativ 2  
Planomtale Urbakkfoten - Alternativ 2  
10227062\_RIAKU01\_REV00\_Ny samleveg Urbakkfoten\_Støy.cleaned  
Støyrapport Volda - samlingsveg Urbakkfoten  
Vedlegg1\_10 Engesetgeila 5D  
Vedlegg2\_30 Engesetgeila 6  
Vedlegg3\_40 Engesetgeila 10  
Vedlegg4\_20 Engesetgeila 12  
Skredsikring Håmyrelva (2)



## Saksframlegg

| Saksnr. | Utval         | Møtedato   |
|---------|---------------|------------|
| 114/26  | Formannskapet | 09.06.2026 |

### Plansak for offentlig ettersyn - Reguleringsplan for Urbakkfoten

#### Samandrag:

Det er fremja forslag til endring av reguleringsplanen for Urbakkfoten bustadfelt på Øvre Engeset frå 2017. Formålet med endringsforslaget er i hovudsak å utvide planområdet for å inkludere skogsområdet ovanfor feltet og sikre trygg byggjegrund. Skogen er sikra ved avtalar for å trygge bustadområdet mot skred.

Det er fremja to alternative planforslag. I alternativ 1 er planområdet utvida for å inkludere verneskogen og sikre bustadområdet samtidig som einbustadsstrukturen i hovudsak er vidareført. I tillegg er det gjort nokre justeringar i mellom anna vegsystem og rekkjefølgjekrav. Alternativ 2 byggjer på dei same endringane som alternativ 1, men fleire av einbustadtomtene og køyreveg KV3 er omdisponert til konsentrert busetnad. Reguleringsplanen er ein områdereguleringsplan med krav om detaljregulering for områda med konsentrert busetnad.

Planområdet er i stor grad opparbeidd i tråd med alternativ 2, der køyrevegane SKV3 og SKV4 frå gjeldande plan er regulert bort.

### Formannskapet 09.06.2026

#### Behandling:

Planleggar Kjetil Mastad Vestergaard orienterte.

Votering

Tilrådinga frå kommunedirektøren vart einstemmig vedtatt.

**Stemte for parti:** AP (2 stemmer), H (2 stemmer), SV (2 stemmer), SP (1 stemme), KrF (1 stemme), FrP (1 stemme)

### FSK - 114/26 Vedtak

Formannskapet vedtek i medhald av plan- og bygningslova § 12-10 å legge forslag til reguleringsendring for Urbakkfoten med plan-ID 2025001 ut til offentlig ettersyn. Høyringa

inneheld to alternative planforslag, der begge vert lagt ut til offentlig ettersyn, men alternativ 2 er formannskapetets tilrådde løysing.

**Kommunedirektøren si tilråding:**

Formannskapet vedtek i medhald av plan- og bygningslova § 12-10 å legge forslag til reguleringsendring for Urbakkfoten med plan-ID 2025001 ut til offentlig ettersyn. Høyringa inneheld to alternative planforslag, der begge vert lagt ut til offentlig ettersyn, men alternativ 2 er formannskapetets tilrådde løysing.

**Vedlegg:**

Plankart Urbakkfoten - Alternativ 1  
Reguleringsføresegner Urbakkfoten - Alternativ 1  
Planomtale Urbakkfoten - Alternativ 1  
Plankart Urbakkfoten - Alternativ 2  
Reguleringsføresegner Urbakkfoten - Alternativ 2  
Planomtale Urbakkfoten - Alternativ 2  
10227062\_RIAKU01\_REV00\_Ny samleveg Urbakkfoten\_Støy.cleaned  
Støyrapport Volda - samlingsveg Urbakkfoten  
Vedlegg1\_10 Engesetgeila 5D  
Vedlegg2\_30 Engesetgeila 6  
Vedlegg3\_40 Engesetgeila 10  
Vedlegg4\_20 Engesetgeila 12  
Skredsikring Håmyrelva (2)

**Saksopplysningar:**

Kommunen har motteke forslag til endring av regulering for Urbakkfoten med Plan-ID 1519-2014004. Planforslaget er utarbeidd av Plot arkitekter på vegner av Volda kommune. Planområdet ligg på Øvre Engeset nord for Volda sentrum. Gjeldande reguleringsplan vart vedteken i 2017 og området er vinteren/våren 2025/26 i stor grad opparbeidd med veg og teknisk infrastruktur.

Bakgrunnen for planendringa er i hovudsak at det er avdekt behov for å sikre skogsområdet ovanfor bustadfeltet som verneskog for å redusere risiko for sørpeskred og overvatn i bustadfeltet. Dette er løyst ved å utvide planområdet, inngå avtalar med grunneigarar og regulere skogen til LNF-formål med omsynssone. Heile det grønne området nord for bustadtomtene i Figur 1 nedanfor, er utvida.



Figur 1 – Kart med gjeldande plan til venstre. Til høgre: Plankart for Alternativ 1 som viser det utvida grønne skogområdet i nord.

I samband med denne naudsynte planendringa, er det også gjort andre justeringar for å forbetre planen. Dette inneber mellom anna justering av rekkjefølgjekrav, flytting av leikeareal, grensejustering av einebustadstomter og utviding av områder for konsentrert busetnad.

Alternativ 1 tek utgangspunkt i gjeldande plan, med vidareføring av fokus på einebustadstomter. Alternativ 2 byggjer på same struktur, men fleire av einebustadsområda er omdisponerte til BK-føremål som inneber større områder for konsentrert busetnad. Dette gjer auka moglegheit for å etablere leilegheitsbygg, firemannsbustadar, tomannsbustader, rekkjehus og liknande. Dette gir grunnlag for fleire bueingar og meir varierte bustadar i

planområdet.

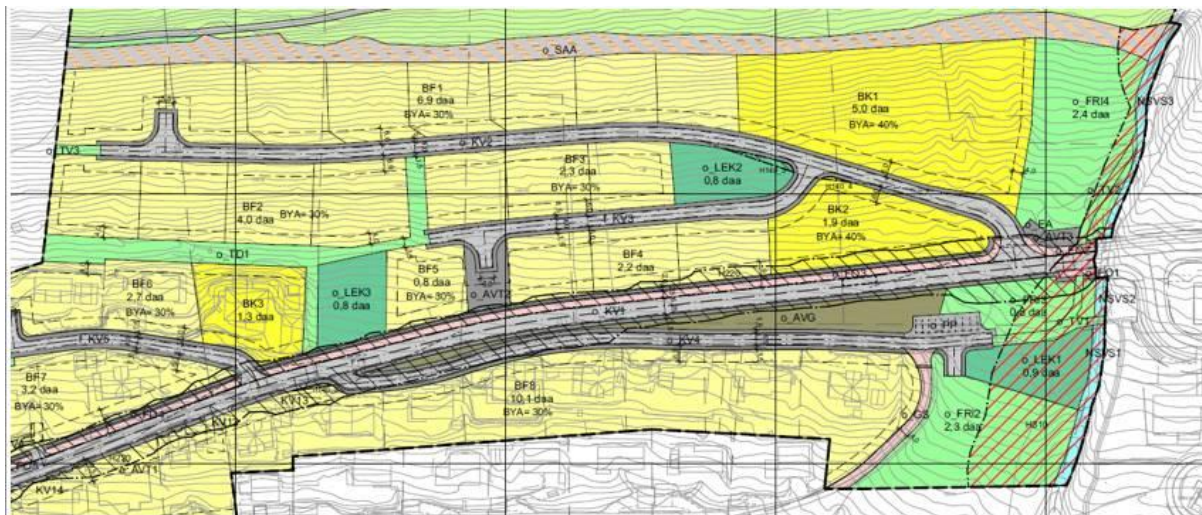
## Om planforslaget

### Planområdet/regulering

Planområdet i gjeldande plan strekk seg opp til avskjeringskanalen like nord for bustadtomtene, sjå Figur 1. Planområdet er i begge alternativa utvida nordover for å inkludere skogsområdet ovanfor bustadfeltet. Området vert regulert til LNF med omsynssone H560, der skogen skal bevarast som eit naturleg sikringstiltak mot skred. Dette er eit sentralt grep for å oppnå tilstrekkeleg tryggleik etter dagens krav, og inneber at all hogst i dette området må avklarast med kommunen.

### Alternativ 1

Gjeldande plan inneheld tre BK-område i nordaustlege delar av planområdet. I alternativ 1 er BK2 nedanfor KV2 uendra, medan vegen, området ovanfor vegen er det i alternativ 1 satt av eit større BK-område på 5 daa, sjå Figur 2. Vidare er tomannsbustadene i BFS7 og BFS9 i gjeldande plan omregulert til konsentrert busetnad (BK3 og BK4) ettersom BF-arealformålet berre opnar for einebustadar. Volda kommune eig i all hovudsak områda som er regulert til bustader, men i BK1 ligg det att ein tomt som framleis er privat. Det er dialog med eigar om utkjøp av tomta eller bytte mot ei anna tomt i feltet.



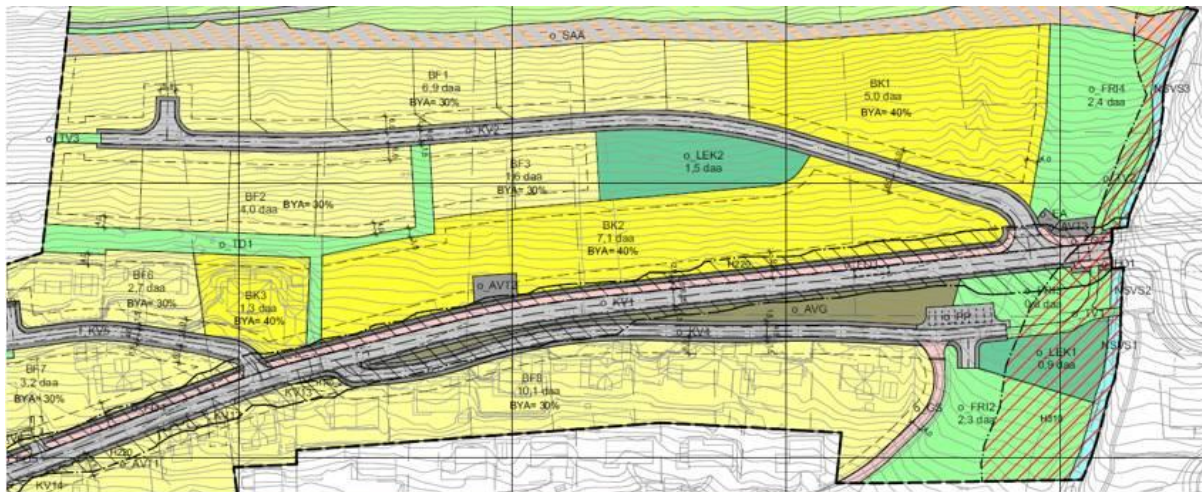
Figur 2 - Utsnitt av planområdet for Alternativ 1 med fokus på det nye bustadfeltet.

Som følgje av endringane i BK-områda, flytting av leikeplass o\_BK2 og at snuhammaren i o\_KV2 er snudd, er talet på BF-områder med einebustadar i det nyetablerte feltet redusert frå åtte til fem. Det er framleis eit primært fokus på einebustader i feltet, sjølv om endringane inneber ein reduksjon frå 21 til 19 nye einebustadstomter. Som følgje av at leikeplassar og teknisk infrastruktur er tilpassa terrenget, er tomtegrensene for einebustadene noko justert. Planen legg framleis opp til tre horisontale rekkjer med einebustadstomter i feltet, og tomtene har utnyttingsgrad på inntil 30% BYA. Dei konsentrerte områda har meir fleksibilitet for utforming, men det er krav om detaljregulering. Køyrevog 3 er omregulert frå offentleg veg til felles privat veg for bustadene langs vegen.

### Alternativ 2

I alternativ 2 er hovudgrepet å utvide området for konsentrert småhusbusetnad i aust (BK2) frå 1,9 daa til 7,1 daa, sjå Figur 3. Dette inneber at heile den nedste rekkja med einebustadstomter vert fjerna. BK-områda har høgare utnyttingsgrad (inntil 40 % BYA) og fleire bueiningar per areal. Dette gir eit tettare og meir variert bustadområde. Utvidinga skjer ved å redusere tal på einebustadstomter og regulere bort felles køyrevog 3 (f\_KV3). Dette inneber at den første rekkja med bustadar i feltet blir eit samanhengande område for

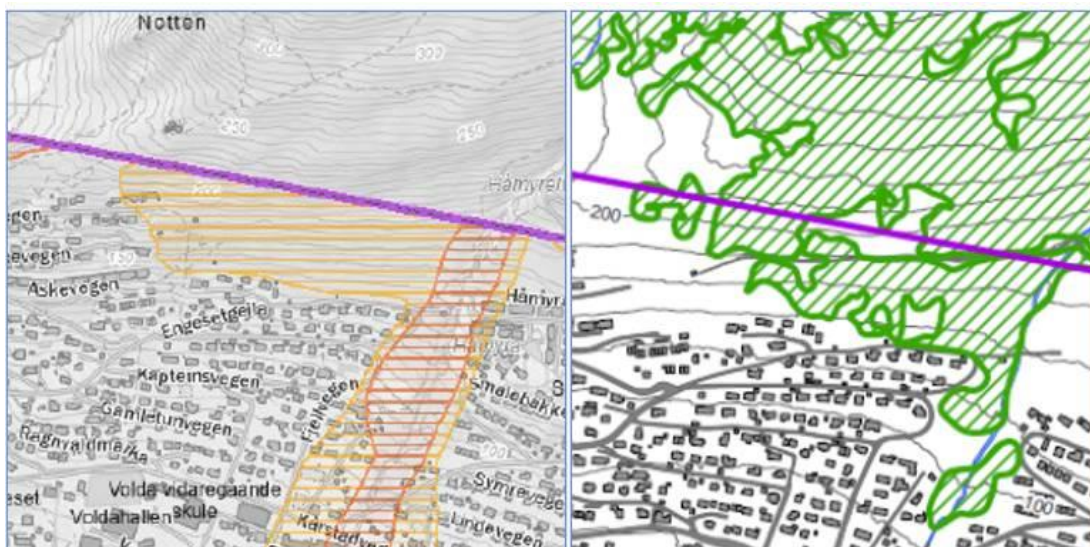
konsentrerte bustader, med einebustadene i dei to øvste rekkjene. Med auka tal på bueiningar, kjem det krav om kvartalsleikeplass i feltet med storleik på minimum 1,5 daa. Kravet er innfridd ved å utvide LEK2. Endringane i bustadsstrukturen i alternativ 2 inneber ein nedgang frå 19 til 14 nye einebustadstomter.



Figur 3 - Utsnitt av planområdet for Alternativ 2 med fokus på det nye bustadfeltet.

### Risiko og sårbarheit (ROS)

Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) gjennomførte i 2019 ei faresonekartlegging for Volda kommune. Kartlegginga viste at planområdet ligg i eit terreng som er utsett for snø- og jordskred, og at Gjølelva har potensiell fare for flaum- og jord-/sørpeskred. Kartlegginga viste at skogen over planområdet er viktig for å hindre skredhendingar og faren for skred difor er avhengig av skogens tilstand. Dette er synleg i NVE sine faresonekart og vist med omsynssoner i kommuneplanen sin arealdel.



Figur 4 - Bilete til venstre viser faresone for alle aktuelle skredtyper i området. Oransje farge viser 1000-årsskred, medan raud farge viser 100-årsskred. Bilete til høgre viser skogen (grønt) som påverkar faresonene.

Det har i ettertid av faresonekartlegginga vore ein omfattande prosess for å sikre trygg byggjegrund i planområdet. Dette inkluderer mellom anna å etablere avskjeringskanal i øvre del av byggefeltet og tiltak mot flaum i Gjølelva. Avskjeringskanalen øvst i feltet er bygd og skogen er sikra gjennom avtalar. Begge alternativa handterer difor skred- og flaumfaren og gir eit tilfredsstillande sikkerheitsnivå.

Skredsikringsrapporten som er utarbeida peikar på at det er potensielt fare for sørpeskred langs elva som ikkje tilfredsstillar krav til tryggleiksklasse S2. Det er difor lagt inn omsynssone H310 i kartet. I dette området kan det ikkje vere bustadar.

For å sikre bustadfeltet mot skred snø- og jordskred er skogområda nord i planområdet regulert til vernskogføremål for skogsområda nord for bustadfelta og omsynssone langs Gjølvelva. Regulering av føremål og omsynssoner i planen gjer at plankart og føresegner set avgrensingar og krav til kva tiltak som kan gjennomførast innanfor føremåla og aktuelle omsynssoner. Skredfaren er såleis handtert i begge dei to alternativa.

### Barn og unge

I alternativ 1 er det teikna inn fire leikeplassar spreidd i planområdet, der LEK2 og LEK 3 ligg i det nye bustadfeltet. LEK2 (BLK2 i gjeldande plan) er flytta frå øvre delar av feltet ettersom svært bratt terreng gjorde det krevjande å opparbeide universelt utforma leikeplass. I tillegg skal det innanfor både BK1 og BK2 settast av minimum 200 m<sup>2</sup> til nærleikeplass med minimum to leikestativ og benk. Rekkjefølgjekrava sikrar at leikeplassane vert opparbeidde etter kvart som bustadene vert tekne i bruk. LEK2 må opparbeidast før BF1, BF2 og BF3 kan takast i bruk. LEK3 må opparbeidast før BF4 og BF5 kan takast i bruk. Det er gjort ei endring i rekkjefølgjekrava frå gjeldande plan slik at BF3 kan byggast ut med tilkomst frå nord før LEK3 er opparbeida.

I alternativ 2, med fleire konsentrerte bueiningar og krav til kvartalsleikeplass, er leikeplasstrukturen endra ved at LEK3 er teke ut og LEK2 er utvida til 1,5 daa for å innfri arealkrava til kvartalsleikeplass. Kvartalsleikeplassen gir eit større område for leik og moglegheiter for vidare utvikling. Dette gir ein kombinasjon av ein større felles kvartalsleikeplass og fleire små, interne leikeareal tett på bustadene.

### Vegar og trafikk

I alternativ 1 er køyrevegen (SKV4 i gjeldande plan) til den nordaustleg delen av bustadfeltet regulert bort. Dette fordi den nordaustlege delen av bustadfeltet er omregulert til eit større område for konsentrert busetnad (BK1), og at ein utbyggjar då får fleksibilitet til å tilpasse vegen etter behov. Det er krav om detaljregulering av BK1. Vidare er snuhammaren innerst i KV2 snudd slik at den peikar nordover i staden for sørover. Ein snuhammar mot sør ville kravd ei stor fylling eller høg mur.

Køyreveg KV3 er omregulert frå offentleg veg til fellesveg. Dette inneber at det er bueiningane i gata som drifrar vegen saman. Denne omreguleringa er i tråd med vedtak i reguleringsplanen for bustadområdet Heltne marka - gbr. 20/610 m.fl.

I alternativ 2 er denne køyrevegen til den nedre delen av det nye bustadfeltet, f\_KV3, regulert bort. Bakgrunnen for dette er at den nedre delen av bustadfeltet i alternativ 2 er eit større konsentrert busetnadsområde (BK2), og at utbyggjar får fleksibilitet til å planleggje utforminga av området. Det er samstundes krav om detaljregulering av BK2.

Alternativ 2 genererer meir trafikk som følge av fleire bueiningar. Dette aukar belastninga på vegnett. Vegane i planområdet er dimensjonerte for utbygging av området og tilfredsstillar krav til samlevegstandard. Det er etablert fortau langs samlevegen i planen for å sikre trafikktryggleik. Det er ikkje planlagt fortau langs interne vegar i det nye bustadfeltet, men snarvegane i feltet kan flytte ein del gåande bort frå vegen.

### Grønstruktur og turvegar

Ettersom leikeplassen heilt nord i feltet er flytta, og avskjeringskanalen fungerer som ein barriere mot turområdet i nord, er behovet for turdrag noko endra. Turdrag 1 og 2 er difor slått saman og flytta noko lenger vest. Dette turdraget vil fungere som ein effektiv snarveg gjennom feltet i retning sentrum. I alternativ 1 ligg turdraget i samanheng med LEK3. TV3 og

TD1 mot vest er etablert inn til plangrensa. Ved å forlengje desse inn til grusvegen i friluftsområdet Flommen vil logistikken i feltet bli ytterlegare betra. Turveg 4 i nordaust er regulering bort, ettersom køyrevegen i nordaust også er regulert bort, men det ligg i føresegnene at det skal vere tilkomst frå BK1 til friområdet mot Gjølvelva (FRI4).

Begge alternativa vidarefører ein tydeleg grønstruktur med turdrag og turvegar, og friområde langs Gjølvelva og i randsona av feltet. Det er sikra samanhengande forbindelsar gjennom området og vidare til eksisterande turstinnett.

### Renovasjon

Volda og Ørsta Reinhaldsverk (VØR) tilrår å søke å etablere eitt felles renovasjonsanlegg for heile Urbakkfotenfeltet, og plassere anlegget i nærleiken av vestlege delar av BK1 for å sikre akseptabel avstand for alle i feltet. Dei som har litt gangavstand kan få utlevert transportkasser som dei mellombels kan oppbevare avfallet i før tømning. VØR peikar på at fordelane med fellesanlegg er både at dette er meir trafikktrygt, gir betre estetikk og mindre brannfare. VØR ynskjer primært heilt nedgrave avfallsbrønner, av omsyn til at dei er lettare å drifte, men andre alternativ kan vere aktuelle.

Forslagsstillar har lagt opp til tradisjonell løysing med oppstilling av dunk langs veg ved kvar einebustad. Dette er etablert ordning i nærliggande einebustadsområde og gir enkle løysingar for bebuarane, men krev meir areal per bueining. Løysinga er mellom anna valt fordi einebustadområdet ikkje vert bygd ut samla. Innanfor BK1 og BK2 skal det setjast av areal til ei felles avfallsløysing som betener alle bueiningane i desse områda. I Håmyrafeltet, eit nærliggande område med konsentrert busetnad, er det også fellesløysing for renovasjon. Det er ikkje sett krav om nedgrave løysing i Urbakkfoten.

### Vatn, avløp og overvatn

Begge alternativa byggjer på etablering av ein avskjeringskanal. Denne skal sikre at vatn vert leia kontrollert ned mot vassdraget og er eit sentralt tiltak for å redusere risiko for skred og flaum.

Overvasshandtering er sikra i føresegnene. Overvatn skal i størst mogeleg grad handterast lokalt og på ein miljømessig forsvarleg måte. Lokal overvasshandtering skal skje i tre trinn: fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye, samt sikre trygge flaumvegar. Overflata skal berre forseglast der det er strengt naudsynt.

Alternativ 2 vil gi større tette flater og truleg meir avrenning, noko som stiller strengare krav til dimensjonering og lokal overvasshandtering.

### Rekkjefølgjekrav

Planen inneheld rekkjefølgjekrav knytt til opparbeiding av avskjeringskanal, leikeplassar, vegar, veginfrastruktur og støyskjerming. Det er gjort nokre endringar i rekkjefølgjekrava for å sikre meir rasjonell utbygging av feltet.

Turdrag 1 bør sikrast i rekkjefølgjekrav.

### **Vurdering og konklusjon:**

Endring av reguleringsplanen for Urbakkfoten er heilt naudsynt for å sikre trygg gjennomføring planen. Begge alternativa gir ei nødvendig oppdatering av reguleringsplanen og sikrar at skogsområdet ovanfor bustadfeltet vert teke vare på som skredvern. Dette er avgjerande for å kunne bygge ut området på ein trygg måte.

Alternativ 1 gir eit bustadområde med i hovudsak einebustader, i tråd med opphavleg plan. Dette gir føreseielege rammer og ein etablert type bumiljø, men opnar samstundes for noko konsentrert busetnad.

Bustadfeltet kom i gang med bakgrunn i ei politisk målsetting om å auke talet på einebustadtomter. Det viser seg at Urbakkfoten er eit felt som er kostbart å opparbeide, og at tomteprisane vil liggje på eit relativt høgt nivå. Byggjekostnadane i dagens marknad gjer også at det kan ta tid før alle einebustadtomtene vert selt. Samtidig kan området vere eigna for konsentrert utbygging. Det er mellom anna regulert ytterlegare utbygging av konsentrert busetnad i øvre del av Håmyra, men dette er på vent grunna rekkefølgjekrav knytt til oppgradering av tilkomstveggar.

I alternativ 2 er den nedste rekkja med einebustadtomter tatt bort, til fordel for konsentrert busetnad. Dette vil gi eit tettare bumiljø. Dette gir eit større innslag av konsentrert busetnad med rimelegare bustadar og gjer det truleg mogleg for fleire å etablere seg i det nye byggefeltet, til dømes førstegongsetablerarar. Det vil gi ein større blanding av bebuarar i feltet.

Ved å utvide arealet for konsentrert busetnad i alternativ 2, vil tal på bueiningar auke. Dette vil igjen auke belastninga på vegnettet. Samleveggen mellom Engeset og Håmyra er ikkje open ettersom det er rekkjefølgjekrav om utbetring av Kleppevegen til samlevegstandard ned til Engesetvegen. Auka trafikk som følgje av meir konsentrert busetnad i Urbakkfoten vil leggje press på vegnettet mot sentrum. Den auka trafikken vil likevel vere avgrensa til bebuarane i det nye feltet og vi vurderer auka som akseptabel. Å opne vegen mellom Engeset og Håmyra vil truleg innebere ei større belastning på utsette delar av det aktuelle vegnettet.

### **Konklusjon**

Hovudgrepa i planendringa er utviding av planområdet med tilhøyrande sikring av skogen og flaumsikring. Dette er naudsynte endringar for å sikre eit trygt bustadområde i Urbakkfoten. I tillegg er planen justert for å sikre ein meir funksjonell utvikling av området og realisering av planen. Planalternativ 1 tek innover seg desse endringane. Planforslag 2 opnar for større del konsentrert busetnad og gjer at ein kan tilby nok færre einebustadar.

Kommunedirektøren vurderer at alternativ 2 samla sett gir den beste løysinga for vidare utvikling av området. Alternativet inneheld framleis ein del einebustadtomter, men gir eit meir variert bustadtilbod og raskare utvikling av byggefeltet. Det vert likevel anbefalt at begge alternativa vert lagde ut til offentleg ettersyn, slik at ein får belyst konsekvensane av dei ulike løysingane gjennom høyringsprosessen før endeleg vedtak vert fatta.

Likestillingsmessige sider ved saka: Ingen kjende.

Konsekvensar for folkehelsa: Ingen kjende.

Miljøkonsekvensar: Ingen kjende.

Økonomiske konsekvensar: Volda kommune har investert i å leggje til rette for kommunale einebustadtomter i Urbakkfoten. Tidspunkt for sal av tomtene vil ha økonomiske konsekvensar for kommunen i høve nedbetaling av gjeld. Dei konsentrerte bustadtomtene er tenkt solgt til private utbyggjarar. Ettersom alternativ 1 har høgare grad av einebustadtomter, medan alternativ 2 inneheld større område for konsentrert busetnad, vil etterspurnaden etter dei ulike tomteareala påverke økonomien. Volda kommune er ikkje kjend med kor høg etterspurnaden er etter einebustadtomter samanlikna med etterspurnaden etter tomter for konsentrert bygging.

Beredskapsmessige konsekvensar: Ingen kjende.

Konsekvensar for barn og unge: Ingen kjende.

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

Nei.

Rune Sjugard  
Kommunedirektør

**Utskrift av endeleg vedtak:**