FORSLAGSSTILLAR:
STUDENTSAMSKIPNADEN
I VOLDA

PLANOMTALE:
FRAMLEGG TIL DETALJREGULERING FOR:

Studentheimar Heltne - Volda

PlanID: 1519-2025003

DATO 05.05.2026
REV. 13.10.2026



Innhold

1 SAMANDRAG 4
2 BAKGRUNN 4
2.1 Målet med planen 4
2.2 Forslagsstillar, plankonsulent, eigarforhold 4
2.3 Tidlegare vedtak i saka 4
2.4 Utbyggingsavtalar 4
2.5 Krav om konsekvensutgreiing 4
3 PLANPROSESSEN 5
3.1 Medverknad, varsel om oppstart ev. planprogram 5
4 PLANSTATUS OG RAMMER 6
4.1 Overordna planar 6
4.2 Gjeldande reguleringsplan 7
4.3 Tilgrensande planar 9
4.4 Temaplanar 9
4.5 Statlege planretningslinjer/rammer/føringar 9
5 SKILDRING AV PLANOMRÅDET – EKSISTERANDE TILHØVE 9
5.1 Lokalisering 9
5.2 Dagens arealbruk og tilstøytande arealbruk 10
5.3 Stadens karakter 11
5.4 Landskap 11
5.5 Kulturminne og kulturmiljø 12
5.6 Naturverdiar 12
5.7 Rekreasjonsverdi/-bruk, uteområde 12
5.8 Landbruk 13
5.9 Trafikkforhold 13
5.10 Barn sine interesser 14
5.11 Sosial infrastruktur 14
5.12 Universelt tilgjenge 15
5.13 Teknisk infrastruktur 15
5.14 Grunnforhold 15
5.15 Støyforhold 16
5.16 Luftforureining 16
5.17 Risiko og sårbarheit (eksisterande situasjon) 16
6 SKILDRING AV PLANFRAMLEGGET 16
6.1 Planlagd arealbruk 16
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål 17
6.3 Bebyggelsen si plassering og utforming 19

6.4 Bumiljø/bukvalitet 23
6.5 Parkering 23
6.6 Tilknyting til infrastruktur 24
6.7 Trafikkløysing 24
6.8 Planlagde offentlege anlegg 25
6.9 Miljøoppfølging 25
6.10 Universell utforming 25
6.11 Uteopphaldsareal 26
6.12 Landbruksfaglege vurderingar 26
6.13 Kulturminne 26
6.14 Plan for vatn og avløp samt tilknyting til offentleg nett 26
6.15 Avbøtande tiltak/løysingar ROS 27
6.16 Rekkefølgjekrav 27
7 VERKNADER AV PLANFRAMLEGGET 27
7.1 Overordna planar 27
7.2 Landskap og omgjevnader 27
7.3 Staden sin karakter 31
7.4 Estetikk 31
7.5 Kulturminne og –miljø, ev. verneverdi 31
7.6 Tilhøvet til naturmangfaldslova 31
7.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk/uteområde 31
7.8 Trafikkforhold 31
7.9 Sosial infrastruktur 33
7.10 Universell tilgjengeligheit 33
7.11 Energibehov – energibruk 34
7.12 ROS 34
7.13 Teknisk infrastruktur 34
7.14 Økonomiske konsekvensar for kommunen 34
7.15 Konsekvensar for næringsinteresser 34
7.16 Interessemotsetnader/konflikttema 34
7.17 Avveging av verknader 34
8 KONSEKVENSUTGREIING 36
9 INNKOMNE INNSPEL TIL VARSEL OM PLANOPPSTART 36
10 KONKLUSJON 36

Vedlegg:

1. 20129_Plankart
2. 20129_Reguleringsføresegner
3. 20129_Sjekkliste ROS

4. 20129_ROS-Analyse
5. 20129_Referat frå oppstartsmøte
6. 20129_Vedtak i FSK
7. 20129_Varslingsbrev
8. 20129_Annonsetekst
9. 20129_Innspel/merknader til varsel om planoppstart inkl.merknadsskjema
10. 20129_Sol-/skuggeanalyse (illustrasjon)
11. 20129_Klimagassreknskap
12. 20129_Støyrapport
13. 20129_Landskap og omgjevnader
14. 20129_901 Illustrasjonsplan (illustrasjon)
15. 20129_11 Snitt 1 (illustrasjon)
16. 20129_12 Snitt 2 (illustrasjon)
17. 20129_13 Snitt 3 (illustrasjon)
18. 20129_14 Snitt 4 (illustrasjon)
19. 20129_Fjernverknader_3D-modell (illustrasjon)
20. 20129_ARK-beskrivelse (orientering frå arkitekt)
21. 20129_Avfallsløysing VØR
22. 20129_Rekneark blågrøn faktor for heile planområdet
23. 20129_Rekneark blågrøn faktor for SiVolda sitt areal
24. 20129_Arkitektskisser av C-blokka (illustrasjon)

1 SAMANDRAG

På vegne av Studentsamskipnaden i Volda (SiVolda) fremjar ein med dette framlegg til detaljreguleringsplan for studentbustadar på gnr.20 bnr.23,45,46 og 49 på Heltne i Volda kommune. Planen med planID: 2025003 har fått namnet «Studentheimar Heltne - Volda» og er utarbeidd i samsvar med overordna plan og så langt praktisk mogleg tilpassa innkomne merknader. Etter ønskje frå kommunen inngår heile reguleringsplanen «1973003 Studentheimane på Heltne» i planområdet slik at denne i si heilheit vert erstatta. Det betyr at planen også har innslag av frittliggande småhus og vegformål som i gjeldande plan. I tillegg grip planområdet inn i tilstøytande reguleringsplanar sør, aust og vest for planID 1973003. Etter vår vurdering er prosjektet optimalisert både gjennom val av bygningsform, plassering/orientering på tomta, høgderestriksjonar og m.o.t arkitektur. Verknader av tiltaket er synleggjort gjennom div. illustrasjonar og planframlegget er revidert ih. tilbakemeldingar på første gangs innsending.

2 BAKGRUNN

2.1 Målet med planen

Målet med planen er i første omgang å leggje til rette for at SiVolda skal kunne erstatte blokka nærast Grønbakken (blokk C) med ei ny og moderne blokk i tråd med dagens krav til både funksjonalitet og estetikk. Mange studentar ønskjer sitt eige kjøken og bad, og dette er noko som SiVolda ønskjer å tilby. I tillegg vil den nye blokka bli utstyrt med heis i samsvar med gjeldande krav slik at også personar med nedsett funksjonsevne kan bu der. Dei gamle blokkene manglar dette.

Pr. dato ser ikkje SiVolda behov for å erstatte D- og E-blokkene lengst aust, men ønskjer at planen tek høgde for at det skal kunne skje ein gang i framtida. Bygningane er gjennom åra overflateoppussa og framstår som godt vedlikehaldne, men vedlikehaldskostnadane er aukande og på eit tidspunkt må dei sanerast. Ein ønskjer då fleksibilitet nok i planen til at desse kan erstattast med nye blokker eller med andre bustadtypar som t.d konsentrert eller frittliggande småhus.

2.2 Forslagsstillar, plankonsulent, eigarforhold

Forslagsstillar:	Firma:	Studentsamskipnaden i Volda, Elvegata 24, 6103 Volda
	Kontaktperson:	Rune Aasen – mob. 90 63 72 27 – raa@sivolda.no
Plankonsulent:	Firma:	Mulvik AS, Holmen 7, 6100 Volda
	Kontaktperson:	Jan Magnus Ose – mob. 95 18 48 75 – jan@mulvik.no
		Freya Urban – mob. 95 52 44 11 – freya@mulvik.no
Eigarforhold:	Gnr.20, bnr.23, 45, 46, 49, 54:	Studentsamskipnaden i Volda (SiVolda)
	Gnr.20, bnr.47:	Cecilie Åmås
	Gnr.20, bnr.361:	Volda kommune
	Gnr.20, bnr.458:	Sølvi Merete Nyvoll
	Gnr.20, bnr.549:	Møre og Romsdal fylkeskommune

2.3 Tidlegare vedtak i saka

- 04.09.2025: Oppstartsmøte.
- 23.09.2025: Vedtak i FSK om planoppstart.

2.4 Utbyggingsavtalar

Det vert ikkje inngått utbyggingsavtale med kommunen i denne saka.

2.5 Krav om konsekvensutgreiing

Tiltaket er vurdert etter forskrifta om konsekvensutgreiing i samsvar med Pbl kap.4. Sidan både formål og avgrensing er i samsvar med overordna plan, og elles utan vesentlege konsekvensar for miljø og samfunn, er det ikkje behov for konsekvensutgreiing – jfr. referat frå oppstartsmøte.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Medverknad, varsel om oppstart ev. planprogram

Formell saksgang i samsvar med reglane i plan- og bygningslova sikrar at kravet om medverknad vert ivareteke gjennom lovfesta høyringar og offentleg ettersyn. Utover dette vart eigar av gbnr.20/47, som inngår i planområdet, invitert til eit orienteringsmøte om planane den 09.10.2025. Den 27.11.2025 vart også eigarane av Bakkevegen 12 a-d,14 a-d og Smiebakken 5 a-d inviterte etter ønskje frå ein av oppsitjarane der. Det er ikkje sett krav om planprogram.

Oppstartsmøte
Det vart halde oppstartsmøte med kommunen 04.09.2025 med drøfting av m.a følgjande tema:

- Avklaring av planstatus og plantype
- Tilhøvet til overordna plan
- Plangrense
- Omsynet til føreseielegheit opp mot fleksibilitet i planen.
- Omsyn til støy frå fylkesvegen/Vikebygdvegen
- Planformål – nytt formål spesifikt for studentbustadar skal nyttast.
- Planprogram og konsekvensutgreiing
- Parkering for bil og sykkel samt vegtilkomst og snøopplag
- Uteopphaldsareal
- Blågrøn faktor
- VAO-rammeplan – eventuelt bruk av sedumtak.
- Arkitektur og illustrasjonar – herunder sol- og skuggeverknadar
- Relevante vedtekter, forskrifter og retningslinjer

Referat frå møtet følgjer planframlegget – jf. vedlegg nr.5

Varsel om oppstart
Varsel om oppstart vart annonsert i avisa Møre og ved varslingsbrev med frist for innspel/merknader satt til 01.12.2025. Varslingsbrev og annonsetekst følgjer planframlegget – jf. vedlegg nr.7 og 8.

Innspel til varsel om planoppstart
I samband med varsel om planoppstart kom det inn 8 innspel som alle er vurdert, oppsummert og kommentert bak i planomtalen. Alle innspel følgjer planframlegget – jf. vedlegg nr.9.

Undervegsmøte med kommunen
16.12.2025: Undervegsmøte på rådhuset der administrasjonen vart orientert om status i planarbeidet, og kva grep ein har gjort. Fokus på framdrift med tanke på politisk handsaming.
26.02.2026: Undervegsmøte på rådhuset der ein la fram resultatet av støyberekningar og utfordringane kring dette. Drøfta ulike tiltak og fekk i oppgåve å «snu alle steinar» for å finne best mogleg løysing.

Avklaringsmøte med fylkeskommunen
19.03.2026: Teamsmøte med E.Frey, S.Valle, B.Melhus vedk. plassering og høgd på ev. støyskjerm.

Avklaringsmøte med VØR
16.12.2025: Avklaringsmøte med VØR v/Eidseflot vedk. renovasjonsteknisk løysing.

Vidare saksgang
Etter handsaming av planframlegget i kommunen og vedtak om utlegging til offentleg ettersyn, vert framlegget sendt til berørte partar for uttale normalt med ein frist på 6 veker etter utsending.

Etter høyringsfristen vert planframlegget evnt. justert i samsvar med innkomne innspel før endeleg kommunal handsaming. Nedanfor er ei enkel oversikt over planprosess med planlagt framdrift under føresetnad av at framlegget ikkje må vesentleg omarbeidast og ut på ny høyring etter første gangs offentleg ettersyn.

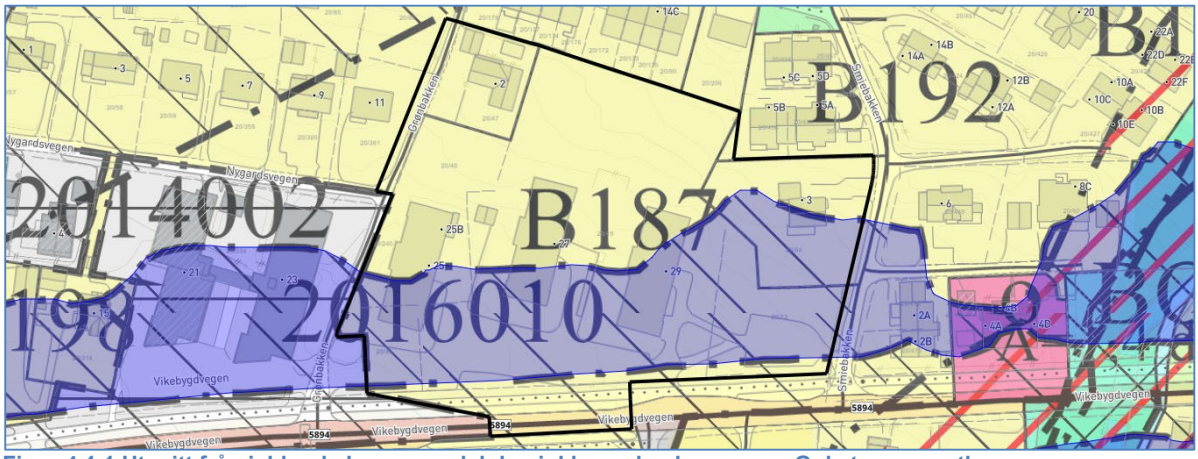
Planfase	Medverknad	Tid
Oppstartmøte	konsulent/kommunen/forslagsstillar	04.09.2025
Varsel om oppstart av planarbeid, med annonse i avis, kunngjering på kommunen si nettside og varslingsbrev til berørte partar.	konsulent	Varslingsbrev: 27.10.2025 Kunngjeringsannonse: 31.10.2025 Merknadsfrist: 01.12.2025
Vurdering av innspel/merknadar	konsulent	Des. 2025
Utarbeiding av planforslag	konsulent	Des 2025 - April. 2026
Oversending av planframlegg til kommunen	konsulent	April 2026
Kommunal handsaming om utlegging til offentleg ettersyn/ høyring (frist 12 veker).	kommunen	April - Juni 2026
Offentleg ettersyn/høyring (6 veker)	kommunen	Juni - August 2026
Handsaming av merknader og ev. revisjon av planframlegget.	kommunen/konsulent/forslagsstillar	August - September 2026
Oversending av ev. revidert planframlegg til kommunen	konsulent	September 2026
Kommunal handsaming	kommunen	Oktober 2026
Godkjenning av planframlegget (kommunestyret)	kommunen	Oktober 2026
Kunngjering av godkjent plan	Kommunen	Oktober 2026

4 PLANSTATUS OG RAMMER

4.1 Overordna planar

Kommuneplanen sin arealdel /kommunedelplanar

Planområdet inngår i «KDP for tidlegare Volda kommune» med PlanID: «2016005», vedtatt i 2021 og er der avsett til bustadføremål B187. Området er ikkje omfatta av detaljeringssone som seier at reguleringsplanen framleis skal gjelde, og det betyr igjen at det er føresegner og retningslinjer i kommunedelplanen som gjeld for området – jf. KDP kap.5.6.6. Inn mot Vikebygdvegen/Fv5894 er det avsett gul støysone (markert med lilla i fig.4.1.1) og det er difor gjennomført ei støyutgreiing med tiltak innarbeidd i føresegnene.



Figur 4.1.1 Utsnitt frå gjeldande kommunedelplan inkl. varsla plangrense. Gul støysone utheva.

Planområdet inngår forøvrig i KDP sitt føresegnsområde #14 tilknytt følgjande føresegn:

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

Føresegns-område	Stad	Sentertype	Funksjonar
#13	Volda sentrum - indre sentrumssone	Kommune-senter	Detaljhandel, utvalshandel og plasskrevjande varer. Ikkje plasskrevjande storhandel, lager, godsterminal, bilhandel, bilbutikk eller støyande og forureinande verksemder.
#14	Volda sentrum - midtre sentrumssone	Supplerings-senter	Detaljhandel og utvalshandel totalt samla areal inntil 6000 m² BRA, plass-krevjande varer. Utvalshandel og plasskrevjande varer med min. 1000 m² BRA. Ikkje sko, klede, blomsterbutikk og anna småhandel som naturleg høy-rer heime i sentrum. Regional og lokal offentleg og privat tenesteyting. Skule, barnehage.

Figur 4.1.2 Føresegn tilknytt føresegnsområde #14

§ 5.2.3 Bustadfortetting i midtre sentrumssone (område #14)

a. I frittliggande småhusområde med hovudsakleg einebustadar og tomannsbustadar er det tillate å fortette slik at ein oppnår to bueiningar pr. tomt innanfor 30 % BYA. Byggehøgd må vere i samsvar med gjeldande reguleringsplan eller innanfor generelle krav i plan- og bygningslova. Nye tomter for frittliggande småhus skal ha ein størrelse på 600–800 m².

b. Typiske frittliggande småhusområde kan fortettast med fleire enn to bueiningar pr. tomt dersom dette lar seg gjere utan å forringe bumiljø eller eigenarten i området. Slik fortetting skal berre skje gjennom reguleringsplan for området og % BYA skal ikkje overskride 35 % BYA. Gjennom reguleringsplan må det fastsettast minste uteopphaldsareal og krav til leikeareal jf. kap. 2.9 Leike-, ute- og opphaldsareal.

c. I område med konsentrerte småhus er det tillate å fortette med utbygging av småhus, innanfor ei utnytting av tomta på 40 % BYA, dersom bumiljø, byggeskikk og eigenart i området kan takast i vare på ein god måte. Bueiningar med bruksareal over 40 m² bør ha MUA = 100 m² og bueiningar med bruksareal under 40 m² skal sikrast MUA = 20 m². Krav til leikeareal jf. kap. 2.9 Leike-, ute- og opphaldsareal må oppfyllast i tillegg til MUA.

d. Gjennom reguleringsplan kan fortetting i eksisterande område med konsentrerte småhus og utbygging av område sett av til konsentrert bustadbygging gjennomførast innanfor ei utnytting av tomta på 45 % BYA. Gjennom reguleringsplanen må det fastsettast minste uteopphaldsareal og krav til leikeareal jf. kap. 2.6 Leike-, ute- og opphaldsareal.

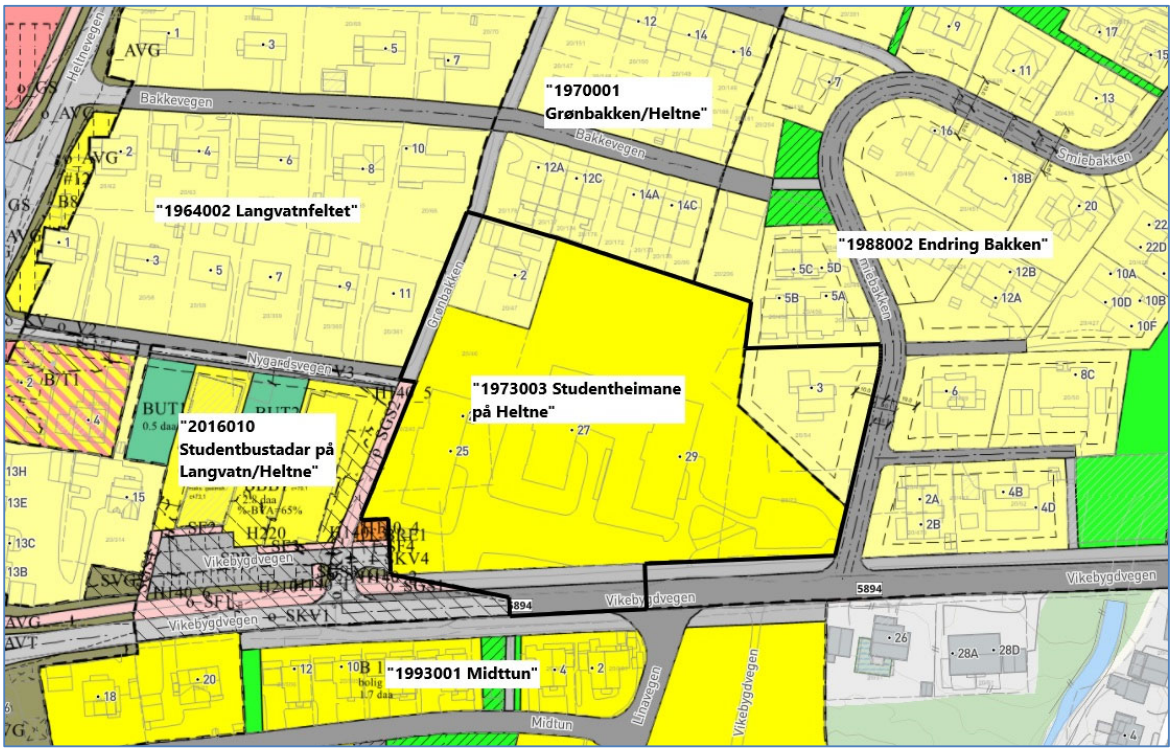
I nye bustadområde bør opp mot 80% av nye bustadar i midtre sentrumssone vere konsentrerte småhus eller blokk. Berre 20 % av nye bustadar i nye bustadområde bør vere frittliggande småhus, fortrinnsvis med to bueiningar.

Figur 4.1.3 Føresegn tilknytt føresegnsområde #14

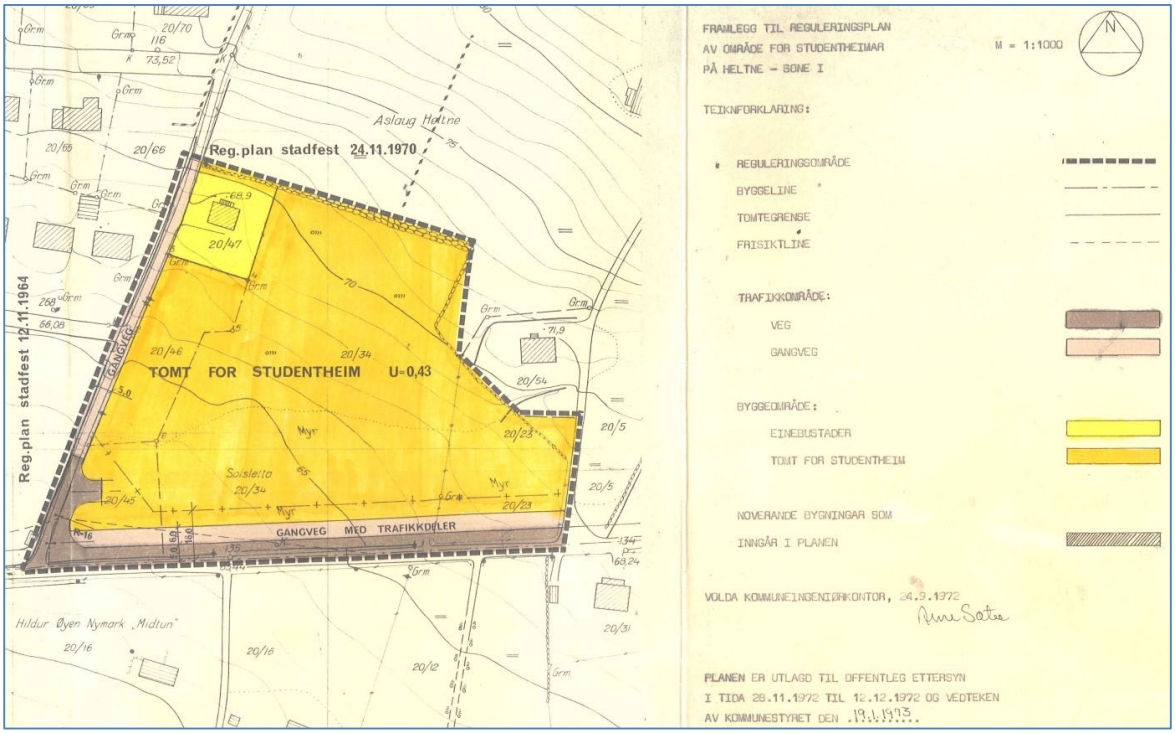
4.2 Gjeldande reguleringsplan

Planområdet omfattar heile planID 1973003 «Studentheimane på Heltne» frå 1973. Innanfor dette området er SiVolda sitt areal flateregulert til bustadføremål, med krav om flate tak og maksimalt tre etasjar i tillegg til sokkeletasje. I tillegg inngår eigedomane gbnr. 20/47 i det nordvestlege hjørnet og gbnr. 20/54 i aust, som ligg innanfor planID 1988002 «Endring Bakken». Begge desse eigedomane er regulerte til frittliggjande småhusbusetnad. Som omtalt i kapittel 4.1, vert reguleringsføresegnene tilknytt planID 1973003 overstyrt av gjeldande retningslinjer og føresegner i kommunedelplanen (KDP).

Figur 4.2.1 syner den digitaliserte utgåva av planID 1973003 med kringliggjande planar slik dei ligg inne i Kommunekart. Figur 4.2.2 syner det originale plankartet henta frå planregisteret.



Figur 4.2.1 Gjeldande reguleringsplan «1973003 Studentheimar på Heltne» digitalisert med varsla plangrense



Figur 4.2.2 Gjeldande reguleringsplan «1973003 Studentheimar på Heltne» - original frå planarkivet

4.3 Tilgrensande planar

Som vist i figur 4.2.1 ovanfor, grensar planområdet (vist med svart samanhengande tjukk strek) til følgjande reguleringsplanar:

Mot nord: planID 1970001 Grønbakken/Heltne
Mot sør: planID 1993001 Midttun.
Mot aust: planID1998002 Endring Bakken.
Mot nordvest: planID 1964002 Langvatnfeltet.
Mot sørvest: planID 2016010 Studentbustadar på Langvatn/Heltne

Som ein også ser av figuren, grip planområdet delvis inn i planID 1988002 «Endring Bakken» i aust og planID 1993001 «Midttun» i sør. I samråd med kommunen er nedre del av planområdet i ettertid utvida mot vest slik at renovasjonsområdet tilknytt planID: 2016010 «Studentbustadar på Langvatn/Heltne» også inngår. Dette for å møte VØR sine ønskje om ei tryggare og utvida løysing.

4.4 Temaplanar

Ingen kjende temaplanar med relevans for saka.

4.5 Statlege planretningslinjer/rammer/føringar

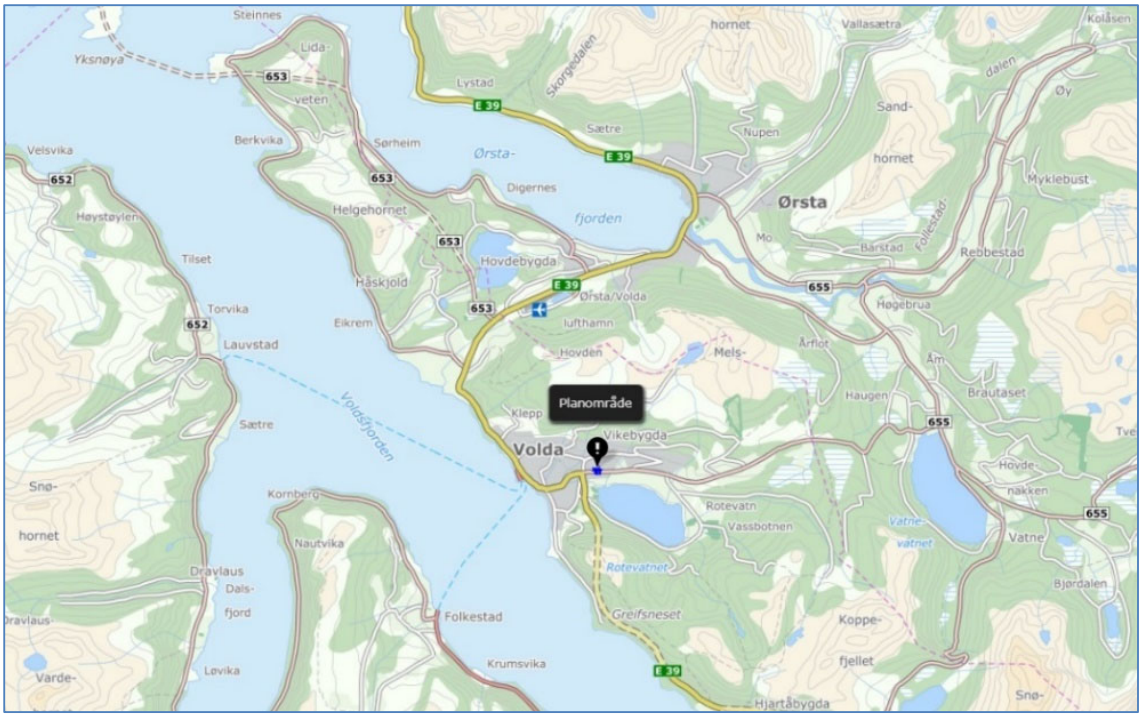
Planarbeidet er basert på gjeldande plan- og bygningslov med forskrifter, rettleiingar samt andre aktuelle lover med forskrifter. RPR for barn og unge er lagt til grunn for planarbeidet.

5 SKILDRING AV PLANOMRÅDET – EKSISTERANDE TILHØVE

5.1 Lokalisering

Lokalisering

Planområdet ligg på Langvatn/Heltne like aust for Volda sentrum og femner om eigedomane 20/23, 45,46,47,49 samt.20/240 og del av 20/361. Størstedelen av planområdet er eigd av SiVolda.



Figur 5.1.1: Oversiktskart med avmerkt planområde.

Avgrensing og storleik på planområdet
Planområdet på om lag 14,4 daa følgjer i hovudsak plangrensa til planID 1973003 «Studentheimane på Heltne» - jf. figur 4.2.1. I tillegg inngår gbnr. 20/54 i planID 1988002 «Endring Bakken» samt litt av trafikk-arealet i planID 1993001 «Midttun». Som omtalt i kap.4.3 er nedre del av plangrensa i ettertid utvida noko vestover slik at renovasjonsområdet i planID: 2016010 «Studentbustadar på Langvatn/Heltne» inngår. Dette i samråd med VØR for å auke kapasiteten og oppnå ein tryggare trafikal situasjon ved tøming.

Grenseforløpet blir då slik:
- Mot nord grensar planområdet til planID 1970001 «Grønbakken/Heltne» der tilliggande areal er regulert til småhusbebyggelse.
- Mot sør grensar planområdet til planID 1993001 «Midttun» og grip også delvis inn i denne. Dette for å kunne regulere Vikebygdvegen i samsvar med faktisk plassering og med same vegbreidd som er nytta i den nye planen for E39 Volda – Furene like vest for området (planID 2022002)
- I aust har ein innlemma SiVolda sin eigedom 20/54 mest fordi ein ønskjer å endre planformålet samt rydde opp i teig- og formålsgrenser mot sør og vest då desse har ei uhensiktsmessig form. Denne tomta inngår i planID 1988002 «Endring Bakken»
- I vest grip nedre del av planområdet inn i planID 2016010 «Studentbustader på Langvatn/ Heltne» som blei vedtatt i 2018, medan øvre del grensar til planID 1964002 «Langvatnfeltet» av 1964.

Ih. ovanståande vert med dette følgjande reguleringsplanar heilt/delvis endra:
- 1973003 «Studentheimane på Heltne»
- 1988002 «Endring Bakken»
- 1993001 «Midttun»
- 2016010 «Studentbustadar på Langvatn/Heltne»

5.2 Dagens arealbruk og tilstøytande arealbruk

SiVolda sin del av planområdet består av dei tre eldre studentblokkene C, D og E samt studentbustaden på gbnr.20/54. I tillegg kjem renovasjonsområde og parkeringsplassar langs Vikebygdvegen felles med dei to nye blokkene (A og B) vest for Grønbakken. Området består elles av mykje grøntareal og fleire bjørketre som i størst mogleg grad skal takast vare på. Det same gjeld lønnetrea langs Vikebygdvegen. Nord for D- og E-blokka er det etablert eit stort grøntområde for uteopphald/rekreasjon som også vil bli vidareført.

I nordvestre hjørne ligg gbnr.20/47 som er regulert til og bebygt med eit frittliggande småhus og garasje. Denne eigedomen tilhøyrer ikkje SiVolda, men det gjer gbnr.20/54 i aust som inngår i planID 1988002 «Endring Bakken». Også denne eigedomen er regulert til og bebygt med frittliggande småhus og vert utleigd av SiVolda.

I sør inngår ein del av Vikebygdvegen inkl. gang- og sykkelveg samt litt av opparbeidd busslomme i aust. Denne stettar ikkje gjeldande krav til lengde ih. N100 og er difor foreslått regulert lenger inn i planområdet med tanke på framtidig utviding.

Utanfor planområdet finn ein i hovudsak frittliggande og kjeda småhusbebyggelse i tillegg til dei to nye studentblokkene like vest for Grønbakken – jf. figur 5.2.1 og 5.4.1 nedanfor. Både mot sør, aust og vest grensar området til vegformål – hv. Vikebygdvegen, Smiebakken og Grønbakken.



Figur 5.2.1 Ortofoto av varsla planområde og omgjevnader

5.3 Stadens karakter

Struktur/estetikk/byform/eksisterande bebyggelse

Som ein ser av figur 5.2.1 og 5.4.1 består busetnaden utanfor plangrensa i hovudsak av frittliggande og kjeda småhus i 1-2 etasjar med unntak av dei to nye blokkene A og B aust for Grønbakken. Desse vart oppført i 2018 og går over høvesvis tre og fem etasjar medan dei gamle blokkene innanfor planområdet går over fire høgder (tre etasjar + sokkel). Vedlegg nr.12 syner eit utval fotos av landskap og omgjevnadar.

5.4 Landskap

Topografi og landskap

Frå kote 72 ved plangrensa i nord/nordaust til kote 63 ved Vikebygdvegen i sør, fell terrenget med ca. 7% i gjennomsnitt – sjå vedlagte terrengsnitt. Sjølv om terrenget fell, er det observert ein del vassig i bakkant av blokkene som vil bli hensyntatt i samband med byggjearbeida. Vedlagte terrengsnitt gjennom blokk C-E syner forholdet mellom eksisterande og planlagt bygg og terreng.



Figur 5.4.1 Dronefoto frå sør mot nord



Figur 5.4.2 Dronefoto frå aust mot vest med C-blokka i front

Solforhold/lokalklima
Området er sørvendt og også solrikt når ikkje Rotsethornet står i vegen for sola. I høve vanleg praksis er det utarbeidd ein sol-/skuggeanalyse for eit utval klokkeslett hv. 20.mars (vårjamdøger) og 20.juni (midt-sommar) – jfr. vedl. nr.10. Analysen viser både no-situasjonen og ein framtidig situasjon med full utbygging i samsvar med rammene i planframlegget. Det vil seie med ny blokk C, D og E plassert i plan og høgd slik avgrensa i føresegnsområda #1-3. Sjå elles omtale av dette i kap. 6 og 7.

Estetisk og kulturell verdi
Planområdet har etter vår vurdering ingen særskilt estetisk eller kulturell verdi utover at dei tre blokkene kanskje kan seiast å representere eit heilskapleg arkitektonisk uttrykk for si samtid.

5.5 Kulturminne og kulturmiljø
Ifølgje www.kartportal.no er det ingen registrerte kulturminne i planområdet.

5.6 Naturverdiar
Søk i kartbasar som www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no gjev ingen treff på artar av forvaltnings-interesse innanfor planområdet, men på gbnr.20/66 like vest for plangrensa vart det i 1997 observert ein dvergspett. Denne er imidlertid vurdert som livskraftig (LC) på raudlista. Utover dette er det mykje grønt-areal/plen samt fleire bjørker innanfor planområdet samt også ei rekkje med lerk i grøntrabatten langs gang- og sykkelvegen.

5.7 Rekreasjonsverdi/-bruk, uteområde
Mellom, og særleg nord for blokkene, er det store grøntområde med innslag av bjørketre som vert nytta til rekreasjon og opphald av studentane. Det er m.a etablert ein liten platting og grønsakshage innanfor dette området. Området på 1,9daa lengst mot nord vert framheva også av naboar som ei viktig grøn lunge det må takast vare på. Utover dette har ikkje området særskilt verdi som rekreasjonsområde og arealet framfor blokkene består i hovudsak av asfalterte flater og blir i mindre grad brukt som uteopphaldsareal. Dette området inngår også i både gul og raud støysone og framstår såleis som mindre eigna til uteopphald.

5.8 Landbruk

Området er allereie utbygt, og i følgje kartbasar som t.d www.gislink.no og www.skogoglandskap.no har ikkje planområdet verdi som landbruksareal.

5.9 Trafikkforhold

Avkøyrsle/tilkomst til planområdet

Planområdet er tilknytt Grønbakken som munnar ut i Fv5894/Vikebygdvegen i ei felles avkøyrsle med dei to nye blokkene i vest som vart regulert og bygt i 2016-2018. Tidlegare var det avkøyrsle også mot Smiebakken i aust, men denne er no stengd for biltrafikk og kun open for gåande. Både krysset Vikebygdvegen/ Grønbakken, samt avkøyrslene på begge sider av Grønbakken, vart regulert i byggjesteg1 og inngår difor ikkje i dette planframlegget.

Vegsystem

Planområdet grensar til vegar på tre sider – hv. Vikebygdvegen/Fv5894 i sør, Smiebakken i aust og Grønbakken i vest. Grønbakken er regulert som køyreveg med tilkomst til studentblokkene på begge sider i nedre del, og som gangveg vidare oppover. Krysset mellom Vikebygdvegen og Grønbakken er regulert i annan plan og dimensjonert for lastebil utan behov for yttarlegare oppgradering.

Den kommunale Smiebakken i aust er tilkomstveg hovudsakleg for bustadane innanfor planID 1998002 «Endring Bakken». Her var det tidlegare avkøyrsle til SiVolda sin grusa parkeringsplass på gbnr.20/23, men denne er no stengd for biltrafikk og tener kun som gangtilkomst.

Langs Fv5894/Vikebygdvegen er det opparbeidd gang- og sykkelveg i ca. 3m breidde med grøntrabatt/grøft mot køyreveg og mot SiVolda sin eigedom på nordsida. Det er også opparbeidd ein snarveg direkte frå SiVolda sin parkeringsplass og ned mot busslomma.

Trafikkmengde

I følgje SVV sin kartbase har Fv5894/Vikebygdvegen ÅDT=6430 med 4% lange køyretøy, medan det manglar ÅDT-data for dei kommunale vegane. Vikebygdvegen har forøvrig fartsgrense 50km/t medan Smiebakken i aust er skilta med 30km/t.

Ulykkessituasjon/trafikktryggleik for mjuke trafikantar

I databasen er det ikkje registrert ulukker ved planområdet utover ein kollisjon mellom to bilar i øvre del av Grønbakken i 1999. Ulykka som er avmerkt i kartbasen aust for planområdet er frå 1980 mellom bil og ein person som stod i vegbana, medan dei tre i krysset mellom Vikebygdvegen og Heltnevegen er frå hv. 1985 (brot på vikeplikta), 1996 (fotgjengar kryssa vegbana) og 2007 (utforkøyring). Figur 5.9.1 nedanfor syner utsnitt frå kartbasen med avmerkte ulykkespunkt.



Figur 5.9.1 Registrerte ulykkespunkt henta frå SVV sin kartbase

Nedanfor planområdet er det gangveg på begge sider av Vikebygdvegen, men som vist i figur 5.9.2 endar den på sørsida like nedom krysset Vikebygdvegen/Grønbakken. Her må difor dei gåande frå Midtunfeltet krysse Vikebygdvegen for å kome vidare.

Utsnittet frå Google Maps nedanfor viser at det er gatelys berre på nordsida av gangfeltet som forøvrig er plassert i sjølve krysset. Vi kan ikkje sjå at dette er i samsvar med N100, og har lenger bak i planomtalen foreslått endra plassering og lyssetting som svar på innspel frå f.kommuna knytt til trygging i anleggsfasen.



Figur 5.9.2 Gangvegar med kryssingspunkt/gangfelt over Vikebygdvegen (Google Maps)

Kollektivtilbod
Langs Vikebygdvegen går det buss om lag ein gang/time mellom kl.07 og 22, og som vist ovanfor er det busslommer på begge sider like nedanfor planområdet. Utover dette er det drosje- og busshaldeplass på Moritzmarka om lag 1,2 km vest for planområdet, samt ferjekai med samband til Lauvstad og Folkestad ca.1,7km vest for planområdet.

Parkering
SiVolda sine biloppstillingsplassar ligg på rekke sør for blokkene og er felles for alle leigetakarane i blokk A-E. Ved inngangen til blokk C er det i tillegg etablert 4 HC-parkeringsplassar. I planen for byggjesteg1 (blokk A og B) frå 2016/2017 kravde kommunen parkeringsdekning på maks 0,2 (1 plass pr. 5 hyblar) som har vist seg å vere altfor lite. Mange av studentane i Volda kjem nettopp hit for å leve aktive liv i den flotte naturen vår og treng då bil for å kome seg rundt. For å unngå vidare underkapasitet har SiVolda difor kravd at dekningsgrada vert auka til minimum 0,25 i dette planframlegget.

5.10 Barn sine interesser
Området har ingen særskilt verdi som rekreasjonsområde/leikeplass for barn, men naboar til området lengst nord opplyser at barna i perioder har nytta delar av området til opphald og leik.

5.11 Sosial infrastruktur
Skulekapasitet/barnehagedekning
Ikkje veldig relevant utfrå planlagt formål, men det finnast ein studentbarnehage som er opplyst å ha god kapasitet. Røysmarka studentbarnehage ligg mellom Berte Kanuttebygget og Kårstadvegen om lag 0,7km frå planområdet.

Butikk
Om lag 250m vest for planområdet ligg «Voldaportalen», eit kombinert bustad- og forretningsbygg med både matbutikk, sportsbutikk, serveringsstad m.m.

Lege/sjukehus
Volda legesenter ligg i Stormyra 6 like ved Rådhuset om lag 1,3km vestover, medan sjukehuset ligg ca.350m nordvest for planområdet.

5.12 Universelt tilgjenge

Dei tre blokkene (C-E) innanfor planområdet er i liten grad tilrettelagt for rørslehemma og manglar m.a heis. Som påpeikt er det opparbeidd parkering for rørslehemma utanfor blokk C, noko som kan indikere ei viss grad av tilrettelegging i sokkeletasjen. Utover dette er dei mindre plenane kring blokkene flate og slik sett tilgjengelege, medan dei større grøntområda på nordsida manglar tilkomst som stettar krava til universell utforming (UU). Mellom parkeringsplass og inngangsparti er det relativt flatt og tilrettelagt også for personar med funksjonsnedsetjing, men eit lite opptrinn framfor inngangsdør gjer at tilkomsten ikkje er heilt trinnfri. Alt trafikkareal er asfaltert og slik sett brukbart også for personar i rullestol.

5.13 Teknisk infrastruktur

Vatn og avløp

I GS-vegen langs Vikebygdvegen ligg det både spillvassleidning og vassleidning med utstikk til plan-området, og i Grønbakken ligg ei 375mm overvassleidning med overgang til 500mm gjennom Vikebygd-vegen. Ein føreset at desse har kapasitet og kan tilknytast. Kommunen har også uttalt at dersom den nye blokka vert oppført med sedumtak vert det ikkje kravd VAO-rammeplan i dette prosjektet – og dette er lagt til grunn i planframlegget gjennom krav til sedumtak i føresegnene.

Trafo

Mørenett har som høyringspart ikkje kome med innspel. Ein legg difor til grunn at straumforsyning til området blir ivaretatt frå trafokiosken mellom blokk C og D.

Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

Planområdet er ikkje underlagt krav om tilknyting til fjernvarmenett.

Hub i blokk D

Den midterste av dei tre blokkene fungerer som ein hub/sentral for dei to andre blokkene. Det betyr at det i blokk D er teknisk rom der alle funksjonar knytt til tele, data, ventilasjon m.m. for dei tre blokkene vert styrt. Dette er forøvrig også medverkande til at C-blokka vert erstatta først.

5.14 Grunnforhold

Skredfare

NVE sine aktsemdkart syner at planområdet ikkje er utsett for skred- eller flaumfare.

Stabilitetsforhold

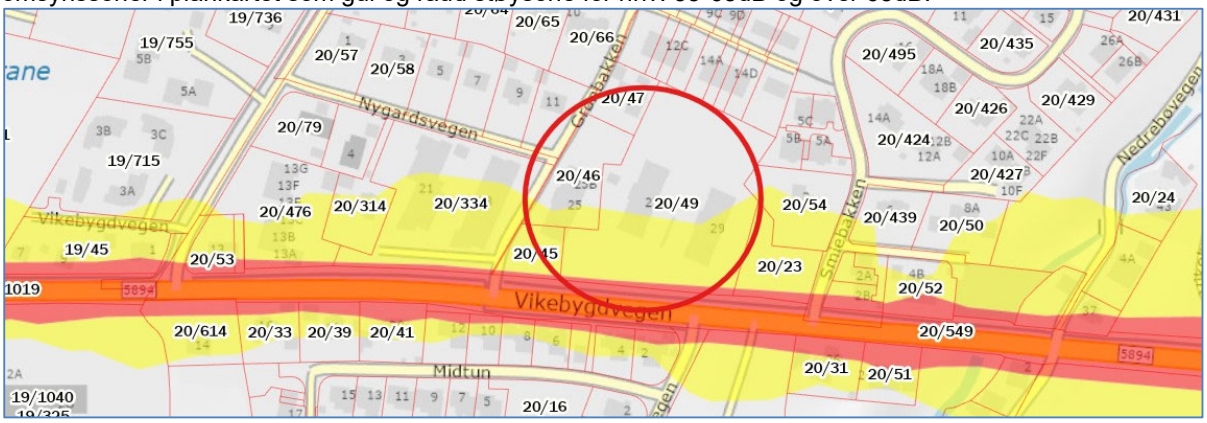
I følgje NGU sine lausmassekart ligg planområdet godt utanfor sona for marine strandavsetningar og består av tjukk morene som normalt gjev stabil byggegrunn. Forøvrig syner ein til at nybygget skal erstatte eit eksisterande bygg om lag på same stad, og at behovet for grunnarbeid difor vert relativt avgrensa.



Figur 5.14.1 Utsnitt frå NGU lausmassekart med avmerkt planområde.

5.15 Støyforhold

SVV sine støyvarselkart syner at mykje av planområdet er utsett for vegtrafikkstøy. Det er difor utarbeidd ein støyrapport (vedl. nr.12) med tiltak innarbeidd i føresegnene. Resultatet av berekningane er vist som omsynssoner i plankartet som gul og raud støysone for hhv. 55-65dB og over 65dB.



Figur 5.15.1 Utsnitt frå SVV sine støyvarselkart med avmerkt planområde

5.16 Luftforureining

Der er ingen kjelder til luftforureining i området som utløyser behov for tiltak. Vegstøv frå fylkesvegen vurderast til å ligge godt under grenseverdiane i «T-1520 retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging».

5.17 Risiko og sårbarheit (eksisterande situasjon)

Utanom vegtrafikkstøy, har oppslag i aktuelle databasar som t.d Gislink, NVE Atlas m.m. ikkje avdekt natur-fare eller annan type risiko med trong for nærare utgreiing i ROS-analysen. Det er nytta siste revisjon av Statsforvaltaren si sjekkliste som grunnlag og lagt ved begge deler i planframlegget.

6 SKILDRING AV PLANFRAMLEGGET

6.1 Planlagd arealbruk

I dette planframlegget har ein teke i bruk det nye planformålet for studentbustadar (SB) som vart innført i juli 2025. Formålet gjev enkelte unntak frå krava i byggteknisk forskrift knytt til tilgjengelegheit, bod, bad samt lydforhold mellom rom, elles gjeld same krava som for andre bustadformer.

SB er hovudformålet med planen, men det inngår også fleire andre formål som:

- BF – frittliggande småhusbebyggelse (gbnr.20/47 i nordvest og 20/458 i nordaust)
- UTE – uteopphaldsareal i nord
- PP – parkeringsplassar inkl. manøvreringsareal i sør
- RE – renovasjonsområde
- FO – fortau som tilkomst til renovasjonsområdet
- GG – små gangvegstubbar som snarveg til p-plass og busslomme
- GS – del av Grønbakken samt eksisterande gang- og sykkelveg langs Vikebygdvegen
- KV – del av Vikebygdvegen
- AVG – annan veggrunn, grøntareal (grøfter, snøopplag etc.)
- AVT – smal stripe mellom parkeringsplass og AGV.

Nedanfor følgjer ein kort omtale av dei einskilde planformåla som inngår i planen:



Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg	Areal (daa)
1111 - Bustadbygging, frittliggjande småhusbebygging (2)	0,8
1114 - Studentbustader (2)	8,1
1550 - Renovasjonsanlegg	0,0
1600 - Uteopphaldsareal	1,9
Sum areal denne kategori:	10,8
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Køyreveg	0,4
2012 - Fortau	0,1
2015 - Gang- og sykkelveg (2)	0,5
2016 - Gangveg, gangareal eller gågate (2)	0,0
2018 - Annan veggrunn, teknisk anlegg (2)	0,1
2019 - Annan veggrunn, grøntareal (3)	0,3
2082 - Parkeringsplassar	2,2
Sum areal denne kategori:	3,6
Totalt alle kategorier: 14,4	

Figur 6.1.1 Plankart og tabell med arealbruksformål

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Frittliggande småhus (1111 - BF)

Gbnr.20/47 i nordvestre hjørne av planområdet er forslått regulert til frittliggande småhus (BF1) med %BYA=30%. Her er det oppført eit bustadhus med hyblar samt frittståande garasje. Også i reguleringsplanen frå 1974 er denne eigedomen regulert til småhusbebyggelse og då spesifikt som einebustad - jf. figur 4.2.2. I føresegnene legg ein til grunn Pbl sine høgdevedtekter med inntil 9m mønehøgd og 8m gesimshøgd i høve gjennomsnittleg planert terreng.

Inntil uteopphaldsarealet (UTE) si austre formålsgrense er det regulert inn ein liten kile (BF2) som er lagt til naboeigedomen i aust (gbnr.20/458). Denne trekanten er i dag regulert til studentbustad og omregulering til frittliggande småhus er difor meir i tråd med den reelle bruken. Føresegner som for BF1.

Studentbustadar (1114 - SB)

Etter krav frå kommunen har ein teke i bruk planformålet for studentbustad (SB) som vart innført 1.juli 2025. Sidan formålet er heilt nytt har ein lite erfaring utover kjennskap om lempingar i krav til oppbevaringsplass, snusirkel, lyd m.m. under føresetnad om at bygningane kun vert utleigd til studentar slik som her.

I planframlegget har ein delt arealet i to delområde – hv.SB1 i vest og SB2 i aust. Dette fordi SB1 opnar for større og høgare bygg enn det som vert tillate innanfor SB2.

Sjølv om det i denne omgang kun er aktuelt å erstatte blokk C, har ein innanfor SB1 lagt til rette for at også D- og E-blokka skal kunne skiftast ut i framtida. Etter ønskje frå naboar har ein lagt klare føringar for kvar bygga skal kunne plasserast, kor stort fotavtrykk dei skal kunne ha og ikkje minst kor høge dei skal kunne vere. Til kvar blokk har ein difor lagt inn føresegnsområde – hv. #1-3 – som regulerer desse forholda slik at også opningane/utsiktssonene mellom blokkene blir vidareført i samsvar med krav/ønskje frå naboane. Forøvrig er maksimal byggjehøgd i kvart føresegnsområde kotesett ih. NN2000 slik at blokk C skal kunne ha 5 etasjar, medan D- og E-blokka får inntil fire etasjar slik som i dag. Vedlagte illustrasjonar (snitt) viser utstrekning i plan og høgd både på eksisterande bygg og eventuelle nybygg innanfor rammene i #1-3.

SiVolda er usikre på behovet framover etter utskifting av C-blokka, og ønskjer difor noko fleksibilitet i planen m.o.t storleik på bygga for å unngå framtidige dispensasjonar eller planendringar. Innanfor #2 og #3 opnar difor føresegnene for at eksisterande blokker i staden kan erstattast av t.d 4-mannsbustadar men sjølvsagt innanfor avgrensningane/rammene som ligg i planen m.o.t høgd etc. Alle illustrasjonar er imidlertid basert

på blokkbebyggelse åla blokk C då dette vurderast som den mest inngripande bygningsforma i høve kringliggjande busetnad.

Utanfor føresegnsområda i SB1 er det opna for oppføring av mindre bygg under 50m2 BYA i inntil 4m høgd. Dette for å kunne føre opp sykkelskur, gapahuk, garasje, trafokiosk eller andre mindre bygg også utanfor føresegnsområda #1 - 3. Ved å avgrense byggjehøgda til kun 4m opprettheld ein utsikta for busetnaden bak samtidig som planen er fleksibel m.o.t kvar slike småbygg kan førast opp. Føresegnsområdet #4 markerer område for snøopplag på ca.300m2.

SB2 omfattar SiVolda sin eigedom med gbnr.20/54 inn mot Smiebakken i aust. Denne eigedomen er i dag regulert til frittliggande småhus i annan plan, men no foreslått omregulert til studentbustad i tråd med reell bruk. Her er det oppført eit bustadhus for utleige til studentar med større plassbehov – t.d barnefamiliar. Som for BF1 og 2 er det også her lagt inn maksimalt 9m mønehøgd og 8m gesimshøgd – samt %BYA= 30%. Delar av eigedomen ligg forøvrig innanfor gul støysone – ref. vedlagte støyrapport.

Renovasjonsanlegg (1550 – RA)
I byggjesteg1 vart det regulert inn eit renovasjonsområde for nedgravd løysing ved Grønbakken. Etter ønskje frå VØR er dette no teke inn i planframlegget og utvida/omforma slik at ein både får samlokalisert alt av renovasjonsanlegg og samtidig etablert ein tryggare trafikal situasjon ved tøming. Det er m.a sett av eigen oppstillingsplass for kranbilen – jf #5 - samt fortau/sti på nordsida som korresponderer med stien i b.steg1 vest for Grønbakken. Dette gjev ein tryggare situasjon for gåande enn i dag, og fjernar behovet for dei fem dunkane som i dag står på bakken ved Vikebygdvegen slik at der kan bli parkeringsplass.

I plankartet er det sett av plass til 12 konteinerar mot seks i dag, noko som sikrar kapasiteten i lang tid framover. Løysinga er godkjent av VØR – jf. vedlegg nr. 21.

Uteopphaldsareal (1600 - UTE)
Nord i planområdet er det avsett eit uteopphaldsareal (UTE) på ca. 1,9daa med høve til oppføring av benkar, grill, leikeapparat, grønsakshage, gapahuk, grillhytte og anna som naturleg høyrer til. Det skal vere trinnfri tilkomst etter prinsippa om universell utforming frå nye bygningar innanfor SB1 og SB2. Det er regulert inn byggjegrense på 4m for å møte naboane sitt ønskje om skjerming mot innsyn og støy.

I føresegnene er det elles sett krav om at ved etablering av minst fem utleigebustadar med to eller fleire soverom eigna for barnefamiliar, skal minst 200m2 av UTE opparbeidast som nærleikeplass. Det vil då vere Volda kommune sine krav til opparbeiding/utstyr som gjeld saman med Tek17 sine krav til tilgjenge (UU). Kvar denne leikeplassen skal ligge innanfor UTE vert å tilpasse soltilhøva samt kravet om maksimalt 50m avstand, og er difor ikkje vist i plankartet.

Køyreveg (2011 - KV)
Samtidig med regulering av byggjesteg1 (planID 2016010) vest for Grønbakken i 2016-17, arbeidde SVV med ein tilgrensande reguleringsplan (planID 2022002 «E39 Volda – Furene» som også inkluderte del av Vikebygdvegen. Vi brukte då føringane frå SVV m.o.t utforming av veg og fortau, men ser at vedteken plan for E39 har litt andre bredder. Vi har difor basert oss på gjeldande plan for E39 Volda-Furene som inneber 7,5m køyrevegbreidde og 3,5m gangvegbreidde.

Sidan busslomma nedom blokk E er noko kortare enn krava i N100, er denne forlenga vestover inn i planområdet med tanke på ei eventuell framtidig utviding i tråd med N100. Dette er elles avklart med fylkes-kommuna som er vegeigar.

Fortau (2012 - FO)
Mellom renovasjonsområdet (RA) og blokk C er det regulert inn fortau med breidde 2m for å sikre trygg til-komst til renovasjonsområdet frå alle dei fem blokkene. Ved å vende innkasta mot dette fortauet kan ein kaste boset utan å måtte stå i trafikkarealet. Fortauet skal ha universell utforming.

Gang- og sykkelveg (2015 - GS)

O_GS1 er ei vidareføring/forlenging av o_SGS2 (Grønbakken) frå første b.steg i tilstøytande plan, og strekkjer seg frå Nygardsvegen og opp til teiggrensa mellom 20/47 og 20/178. Her nyttar ein dei same føresegnene som i b.steg1 men opnar for køyring til eigedomane 20/47 og 20/178. Vegen er opparbeidd.

O_GS2 langs Vikebygdvegen/o_KV2 er omtalt saman med køyrevegen ovanfor.

Gangveg, gangareal (2016 - GG)
GG1 – GG2 gjeld små private, interne gangvegar/snarvegar med breidde 2 meter. GG1 er ein kort stubbe mellom Smiebakken og PP (parkeringsplass/trafikkareal) framfor blokkene, medan GG2 går til busslomma nedanfor E-blokka.

Annan veggrunn – tekniske anlegg (2018 - AVT)
Gjeld stripeareal mellom p-plass (PP) og AVG (annan veggrunn – grøntområde) langs o_GS2. Innanfor området kan det setjast opp gjerde, murkant, belysning eller andre tekniske innretningar. Området ligg på SiVolda sin grunn.

Annan veggrunn – grøntareal (2019 - AVG)
Gjeld eksisterande grøfter/grøntrabattar på kvar side av gang- og sykkelvegen langs Vikebygdvegen.

Parkeringsplassar (2082 - PP)
Gjeld SiVolda sine interne parkeringsplassar inkl. manøvreringsareal. P-plassane er organisert etter same prinsipp som i b.steg1, men med breidde 2,6m i samsvar med nye tilrådingar frå Sintef/Byggforsk. P-plassar for rørslehemma samt overbygt plass for syklar, er føresett dekt nær hovudinngang innanfor byggjeområdet SB1 og er ikkje avmerkt særskilt i planen. Når det gjeld dimensjonering av antall p-plassar syner ein til eige kapittel 6.5 lenger bak i planomtalen. Føresegnsområdet #5 markerer oppstillingsplass for renovasjonsbil/ kranbil og skal oppmerkast.

6.3 Bebyggelsen si plassering og utforming

Plassering og bygningshøgde
Føringane i planframlegget m.o.t plassering av nye bygg i plan og høgd balanserer fleire omsyn. Både i inn-spel til planoppstart og seinare møte, har naboar på baksida vore tydlege på at utsiktssonene mellom dei tre blokkene må vidareførast og sikrast i planen. I tillegg har særleg eigaren av gbnr. 20/47 vore kritisk til høgda på den nye C-blokka. C-blokka er difor trekt så langt sørover og bort frå gbnr.20/47 som mogleg og det er også lagt inn føresegnsområde (#1-3) over hv. blokk C, D og E som avgrensar fotavtrykk og høgd på nye bygg.

Til grunn for #1 (C-blokka) ligg arkitektskissene som SiVolda har fått teikna ut, og for #2 og 3 har ein skalert ned desse frå fem til fire etasjar og korta inn slik at lengda på eventuelle nye blokker blir omlag som i dag. Ein har vidare målt inn golvnivåa på dagens inngangsplan for alle tre blokkene og lagt til grunn at nybygg skal ligge på same nivå. Koter for maksimal bygningshøgd går fram av reguleringsføresegnene.

Medan planframlegget opnar for at blokk C kan få ein ekstra etasje, vil etasjetalet for blokk D og E vere avgrensa til fire som i dag. Pga gjeldande krav til tekniske installasjonar som t.d ventilasjon i himling, vil likevel nybygg kunne bli høgare enn i dag slik det er synleggjort i vedlagte illustrasjonar. Dette er hensyntatt innanfor det enkelte føresegnsområdet med høve til fråvik knytt til tekniske installasjonar som t.d heis- og trappehus, ventilasjonsaggregat m.m.

SiVolda ønskjer fleksibiltet i val av bygningstypar innanfor #2 og 3. Det er difor opna for andre bygnings-former enn blokker innanfor desse sonene så lenge ein held seg innanfor avgrensingane i plan og høgd.

For resten av SB1 – utanfor føresegnsområda - er det tillatt med garasjer, buder, sykkelparkering m.m på inntil 50m2 og 4m mønehøgd/3m gesimshøgd i høve gjennomsnittleg planert terreng.

Innanfor SB2 er plassering og bygningshøgd bestemt av byggjegrenser samt høgde- og avstandskrav slik bestemt i Plan – og bygningslova. Det betyr i praksis mønehøgd inntil 9m og gesimshøgd inntil 8m i høve

gjennomsnittleg planert terreng. Vidare er det regulert inn byggjegrenser som sikrar naudsynt avstand til vegar og kringliggjande busetnad.

Grunngjeving for val av prioritert utskifting av blokk C
Valet om å skifte ut blokk C, og ikkje blokk D eller E, er gjort på bakgrunn av både tekniske, funksjonelle og arealmessige vurderingar.

Blokk D er ikkje vurdert som aktuell for utskifting no ettersom den fungerer som ein teknisk *hub* for dei andre blokkene. Det inneber at tekniske installasjonar og system for dei øvrige blokkene er samla og styrte herfrå. Ei utskifting av blokk D ville difor fått store konsekvensar for drift og funksjon i dei resterande blokkene, og er av den grunn ikkje gjennomførbar.

Når det gjeld blokk E, er denne utelatt av fleire årsaker. Mellom anna ville plasseringa langt unna dei øvrige studentbustadane i blokk A og B gitt ein dårlegare samanheng i bustadmiljøet i tillegg til eit meir oppstykka og «rotete» arkitektonisk uttrykk enn når ein no får samla dei nye bygga i vest og dei gamle i aust. Ei utskifting her ville òg ha medført inngrep i uteopphaldsarealet UTE som naboar har vore tydelege på må bevarast.

Forslagsstillar har elles utarbeidd ei ekstra sol-/skuggeanalyse der volummodellen for ny C-blokk også er lagt inn over E-blokka. Dermed kan ein samanlikne direkte verknadane av begge dei to alternativa.

For 20.juni ser ein at verken ny C-blokk eller E-blokk har særleg skuggeverknad på nabotomter. Om noko må det vere at E-blokka gjev litt skuggeverknad på SiVolda sin einebustad i aust på ettermiddag/kveld samt ein liten flik av skugge også på tomta til 2M-bustaden i nordaust. Imidlertid ser ein at uteopphaldsarealet får noko skugge frå E-blokka om morgonen og utover dagen.



Figur 6.3.1 20.juni kl.09 | 20.juni kl.15 | 20.juni kl.18

Ved vårjamdøger 20.mars er det skuggeverknadar frå begge alternativ men til ulike tidspunkt. Difor har vi vist situasjonen med halvtimes intervall. Som vist nedanfor i figur 6.3.2 treff skuggen frå C-blokka nabohuset bak omlag kl.13.30 medan skuggen frå E-blokka treff nabohuset der først klokka 14.40. Så ser vi at skuggen frå C-blokka slepp bustaden ca kl. 16.40, medan E-blokka kastar skugge heilt til solnedgang ca. klokka 18.40. Vi ser også at begge bueiningane attmed E-blokka vert råka i tillegg til ein liten flik at 2M-bustaden bak.

Dette betyr at einebustaden bak C-blokka ved vårjamdøger vil få skugge i ca. 1 time og 10 minutt, medan 2-mannsbustaden aust/nordaust for E-blokka vil få skugge i ca. to timar.


Figur 6.3.2 20.mars kl.13.30


20.mars kl.14.30


20.mars kl. 15


Figur 6.3.3 20.mars kl.15.30


20.mars kl.16


20.mars kl.16.30


Figur 6.3.4 20.mars kl.17


20.mars kl.17.30


20.mars kl.18

Dersom ein hoppar fram frå 20.mars til 10.april ser ein m.a at E-blokka kastar mykje skugge på UTE (ute-opphaldsarealet) om morgonen og utover dagen. I tillegg ser ein at skuggen frå C-blokka ikkje lenger treff nabohuset bak medan 2M-bustaden attmed E-blokka får skugge mellom klokka 15 og til sola forsvinn ca kl. 18.40. Det same mønsteret varer fram til ca.20 juni: bustaden bak C-blokka har ikkje skugge medan 2M-bustaden ved E-blokka misser ettermiddags- og kveldssola.


Figur 6.3.5 10.april kl.09


10.april kl.15


10.april kl.16



Figur 6.3.6 10.april kl.17 10.april kl.18 10.april kl.18.30

I tillegg vises det til hovudregelen i plan- og bygningslova § 29-4 som 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, og dersom ein reknar konservativt og ser bort frå at delar av blokka blir nedgravd vert høgda på den planlagde blokka ca.17,5 meter. Dette betyr igjen at avstanden mellom blokka og nabotomta må vere minst 8,75m. Ved utskifting av C-blokka vil den reelle avstanden vere 14 meter til tomta bak, medan utskifting av E-blokka vil gje berre 3,4m avstand til tomta for den næraste 2-mannsbustaden.

Ei alternativ plassering av ny blokk heilt aust i planområdet har òg vore vurdert, men ville skapt utfordringar knytt til Smiebakken m.o.t siktforhold, plassbehov og mogleg påverknad på trafikale forhold. Ein måtte også rive bustaden på 20/54 som pr.dato er under oppussing og plasseringa ville medført betydeleg skugge-verknader både for naboar i bakkant av planområdet samt aust for Smiebakken. Det må også leggast til at kombinasjonen av byggjegrense mot veg, avstandskrav til nabotomt kombinert med behovet for 120 hybeleiningar som krev eit langt bygg ikkje er forenlig med storleiken på området. Der er rett og slett ikkje plass til eit slik bygg.

På bakgrunn av desse vurderingane er det naturleg for Studentsamskipnaden å velje å skifte ut blokk C.

Grad av utnytting (%-BYA)
For SB1 er det lagt til grunn tilsvarande grad av utnytting som for BBB1 i byggjesteg1:
SB1: %-BYA=60%.

For SB2, samt BF1 og BF2 er det lagt til grunn ei lågare utnytting meir i tråd med praksis for frittliggande småhus og KDP §3.1.1.:
SB2: %-BYA=30%.
BF1 og BF2: %BYA=30%

Parkeringsplassar er avsett som eige formål og inngår difor ikkje i berekninga av utnyttingsgrad med unntak av p-plassar for rørslehemma som er føresett dekt innanfor byggjeområda. Desse inngår i berekninga.

Antal bueiningar/fordeling
Den nye C-blokka ved Grønbakken får 120 HE, medan dei eksisterande blokkene har ca. 80 HE kvar. Dersom også D- og E-blokkene vert utskift med tilsvarande bygg som C-blokka, men med redusert høgd og fotavtrykk, vil kvar av desse ha plass til 60HE. Saman med einebustaden på gbnr. 20/54 vert difor antal HE innanfor SB totalt ca280 bueiningar etter oppføring av den nye C-blokka og 240 dersom også D- og E-blokkene vert utskift. Ifølgje SiVolda er det lite sannsynleg at behovet for studenthyblar vil bli større enn dette, så difor er det sett 240 HE som eit øvre tak innanfor SB1 og berekna parkeringsbehovet ih. dette.

I tillegg kjem BF1 (gbnr. 20/47) som er regulert til frittliggande småhus der det står ein einebustad med tilhøyrande garasje og parkeringsplassar.

6.4 Bumiljø/bukvalitet

Barn og unge

Då hyblane ikkje er tilrettelagt for barnefamiliar, er det som i byggesteg 1 ikkje avsett eigen leikeplass. Vi har imidlertid sett krav i føresegnene om at minst 200m2 av uteopphaldsarealet (UTE) skal opparbeidast som nærleikeplass dersom det vert oppført fem eller fleire bueiningar med to eller fleire soverom innanfor SB1 og/eller SB2. Kravet gjeld f.o.m bueining nr.5 og leikearealet skal då opparbeidast som nærleikeplass minimum med to leikeapparat/ installasjonar, benkar, bord, vegetasjon og både fast og mjukt dekke etter prinsippa om universell utforming. Leikeplassen skal elles plasserast på solrik stad maksimalt 50m frå aktuell bustad – ref- KDP §2.9.2.

Sol-/skuggeanalyse

Det er utarbeidd sol/skuggeanalyse både for dagens situasjon (no-situasjonen) og for framtidig situasjon. Den framtidige situasjonen er basert på ny C-blokk, D-blokk og E-blokk innanfor rammene i dei respektive føresegnsområda – hv. #1, #2 og #3.
Ei full utbygging som dette er som nemnt lite realistisk, men syner følgjene av ei full utbygging innanfor planen sine rammer. Analysen – jf. vedlegg nr.10 - syner situasjonen ved eit utval klokkeslett for hv. 20. mars og 21.juni. Syner også til analysen som er utarbeidd i kapittel 6.3 framanfor.

6.5 Parkering

Antal, utforming og lokalisering av parkeringsplassar

Plassering:

Ettersom området nærast Vikebygdvegen er mest støyutsett og ueigna for bebyggelse, har ein valt å legge parkeringsplassane hit etter mal frå første byggjesteg. Dermed får ein frigjort uteopphaldsareal og byggbart areal lenger bak og vekk frå støykjelda samt kort gangavstand frå p-plass til alle dei tre blokkene. Eit klart skilje mellom trafikk-/parkeringsareal og bustad er gunstig m.o.t trafikktryggleik og bumiljø.

P-plassar for rørslehemma skal ligge nær hovudinngang og er difor ikkje regulert inn som eige formål men vert å plassere på eigna stad innanfor byggjeområdet SB1.

Antal:

I første byggesteg var parkeringskravet maks 0,2, dvs. at 5 hyblar må dele ein parkeringsplass. Dette meiner administrasjonen bør gjelde også i andre byggjesteg noko SiVolda erfarer som altfor lite. Vi har difor lagt opp til 0,25 (25%) som også samsvarar med KDP §2.12.1 tabell 2.4. Ein vektig grunn for å velge Volda som studiestad er høvet til eit aktivt friluftsliv i den flotte naturen vår og då treng ein bil for å kome seg rundt.

I følgje KDP §2.12.1 d) skal minst 10% av dei første hundre parkeringsplassane utformast og reserverast personar med nedsett funksjonsevne, deretter er kravet 5%. I dette prosjektet, med under 100 p-plassar, er kravet såleis 10% dekning.

Med 195 hyblar og dekningsgrad 0,2 i første byggjesteg, vart 25 av dei 39 p-plassane – herav fire for rørsle-hemma - opparbeidd innanfor planområdet medan dei 14 siste var føresett dekt aust for Grønbakken. Ei full utbygging av SB1 med inntil 240 hyblar og parkeringsdekning 0,25, krev i seg sjølv 60 plassar derav 6 stk (10%) for rørslehemma nær hovudinngang innanfor SB1. Det betyr igjen at ei full utbygging innanfor planen sine rammer krev 14 + 54 = 68 p-plassar avsett som eige formål slik vi har vist i plankartet. Sidan C-blokka vil innehalde 120 hyblar, må det ih. ovanståande setjast av (120 x 0,25 x 0,1=) 3stk p-plassar for rørsle-hemma nær hovudinngang. Ved full utbygging av D- og E-blokka som kvar vil hyse maksimalt 60 HE vert det behov for 2HC-plassar pr. blokk.

Dei nye tilrådingane m.o.t dimensjonering av p-plassar er lagt til grunn. Det betyr at kvar «bås» som er avsett i plankartet måler 2,6x5,0m medan p-plass for rørslehemma (innanfor SB1) skal måle 4,5mx6,0m.

Forøvrig er det sjølvsagt eit mål å fremje bruk av miljøvennleg transport. Kort avstand til sentrum og skular og eit godt utbygt gang- og sykkelvegnett, gjev gode vilkår for bruk av sykkel. I gjeldande KDP er det sett krav om 2 sykkelplassar pr.bueining, men sidan det her er snakk om enkelthyblar tiltenkt berre ein person, gir eit slikt krav liten meining. Som i byggjesteg1 er det difor lagt opp til parkering av 1 sykkel pr. hybel

under tak, samt høve til lading av el-sykkel og rullestol..

6.6 Tilknyting til infrastruktur

Vatn og avløp

I GS-vegen langs Vikebygdvegen ligg både ei kommunal 200mm spillvassleidning og ei 160mm vass-leidning med utstikk til planområdet med hv.SP160PVC nedanfor blokk C og VL75PEH nedanfor blokk D. Vassleidninga er forøvrig tilknytt vasskum med brannvassuttak i GS-vegen.

Like inntil avkøyrsla frå Vikebygdvegen og sørover ligg det ifølgje kommunalt leidningskart ei OV500BMU der overvatnet frå b.steg1 er tilknytt og der det også er lagt ut ei stamme i GS-vegen eit stykke austover. I og med at terreng og p-plass fell vestover, legg ein til grunn at overvatn frå planområdet er tilknytt denne leidninga og at dette også kan vere situasjonen framover. Kommunen har både i oppstartsmøtet og seinare slått fast at krav om VAO-plan utgår dersom nye blokker vert oppført med sedumtak, og dette er difor lagt til grunn i planframlegget. Slike tak magasinerer og fordrøyer regnvatnet slik at det kan sleppast inn på det kommunale nettet i kontrollerte former.

Blågrøn faktor

Det er gjennomført ei kartlegging av blågrøn faktor basert på utskifting av alle tre blokkene der alle tre får sedumtak. Her har ein nytta NVE sitt rekneark, vedlagte illustrasjonsplan og rekna med alt innanfor plan-grensa i vedlegg 22 og berre SiVolda sitt areal i vedlegg 23. Resultata vart hv.0,63 og 0,66 som ligg innanfor kravet frå Volda kommune på 0,60.

6.7 Trafikkløysing

Køyretilkomst

SB1 med tilhøyrande trafikkareal har tilkomst frå den kommunale Grønbakken som munnar ut i den fylkes-kommunale Vikebygdvegen, og slik blir det også vidare. Desse vegane med frisikt og kryss for lastebil vart regulert i byggjesteg1, og det same vart avkøyrsla austover til C-, D- og E-blokka. På grunn av kravet frå VØR om ny renovasjonsløysing er imidlertid f_SKV4 og renovasjonsområdet teke inn i planframlegget og omarbeidd i samarbeid med VØR.

SB2 vil framleis ha tilkomst frå Smiebakken som vist med avkøyrslepil i plankartet.

BF1 (gbnr.20/47) har avkøyrsle frå Grønbakken som er regulert til gangveg i den gamle reguleringsplanen og no foreslått regulert til gang- og sykkelveg. Gata er allereie skilta med forbudsskiltet 306.1 «Forbudt for motorvogn» med underskiltet «Gjeld gjennomkøyring».

Utforming av vegar

Vikebygdvegen/Fv5894 er foreslått regulert med breidde 7,5m slik som i SVV sin eigen plan for E39 Volda-Furene (planID 2022002) litt lenger vest. Dette er 0,5m breiare enn føringane som vart gitt ved regulering av b.steg1 og vegformålet grip difor ca.0,5m inn i reguleringsplanen for Midttun sør for Vikebygdvegen.

Gang- og sykkelvegen på nordsida langs Vikebygdvegen er regulert i samsvar med faktisk plassering men med reguleringsbreidde 3,5m - også dette som i SVV sin plan i vest. Grøfta mellom køyreveg og GS-veg er regulert som «annan veggrunn grøntområde» med breidde ca.2,25m og mellom GS-veg og SiVolda sin eigedom er breidda ca.2,0m. Her står det også ein del lønnetre på rekke som ikkje vert berørt av tiltaket.

Eksisterande busslomme nord for Vikebygdvegen er litt kortare enn krava i N100 kap.4.3.3.2. Det er difor regulert inn ei forlenging av busslomma vestover slik at der er rom for utviding både til «nyveg-standard» ih. figur og tabell 4.3.3.2-1 og til utbetringsstandard ih. figur 4.3.3.2-3 og tabell 4.3.3.2-2. Dette er forøvrig av-klart med fylkeskommunen som vegeigar.

Utover dette inneheld ikkje planframlegget nye vegar anna enn manøvreringsareal for parkeringsplassen som inngår som del av parkeringsformålet. Linjer for køyrebanekant og senterlinje innanfor PP i plankartet er meint som orienterande og kan fråvikast ved behov.

Stigningsforhold
Uendra situasjon.

Frisikt
Inga endring i krysset Vikebygdvegen/Grønbakken sidan frisikt vart regulert inn i tilstøytande plan for byggjesteg1 i 2016 men i krysset Vikebygdvegen/Smiebakken er det no regulert inn frisikt ih. N100 - sjå omtale i kap. 7.8.

Mjuke trafikantar
Som omtalt framanfor har vi etablert eit klart skilje mellom trafikkareal/p-areal og bustadområde i denne planen og dette meiner vi er eit viktig element for å trygge mjuke trafikantar. Vidare er det regulert inn eit fortau nord for renovasjonsområdet slik at bebuarane kan kaste boset sitt utan å måtte bevege seg ut i trafikkarealet. Dette fortauet korresponderer også med tilsvarande fortau innanfor b.steg1 vest for Grønbakken slik at også dei kan ferdast trygt.

GS-vegen langs Vikebygdvegen er opparbeidd i ca.3m breidde men regulert til 3,5m slik som i SVV sin plan lenger aust. Denne sikrar trygg tilkomst for mjuke trafikantar både til sentrum og framover Vikebygda. Frå parkeringsplassen framfor blokkene og ned til busslomma sør for E-blokka er det i tillegg etablert ein liten snarveg som vi har formalisert som gangveg i planen. Dette gjev kort veg til busstopp frå alle tre blokkene.

Fylkeskommunen viser i sitt innspel til planoppstart til gangfeltet over Vikebygdvegen som ligg plassert i sjølve avkøyringa til planområdet, og uttrykkjer uro for skuleborna sin tryggleik i anleggsfasen. Ein ber om at dette blir satt fokus på og omtalt i planomtalen.

Gangfeltet si plassering er i strid med N100 figur 4.2.5.1-1 som seier at avstanden mellom kryss og gangfelt skal vere 5m – alternativt mellom 1 og 2m. I tillegg ser vi at gangfeltet kun er opplyst på nordsida noko som heller ikkje er i tråd med N100. Etter vårt syn vil difor ei flytting av gangfeltet ut av krysset og styrka lyssetting vere det viktigaste permanente tryggingstiltaket.

Felles tilkomstvegar, eigedomsforhold
Grønbakken samt Vikebygdvegen med tilhøyrande GS-veg og annan veggrunn er regulert som offentlege formål og er eigd av hv. kommunen og fylkeskommunen. Øvrig trafikkareal (parkeringsplass, fortau, gangveg) er foreslått regulert som privat sidan det er SiVolda som eig og disponere heile området. Dei private avkøyrsler til SB2 og BF1 (gbnr.20/47) er vist med avkøyrslepil og er ikkje regulert som eigne formål.

6.8 Planlagde offentlege anlegg
Ingen planlagde offentlege anlegg i dette prosjektet.

6.9 Miljøoppfølging
Det skal utvisast normalt omsyn til omgjevnadane.

6.10 Universell utforming
Krav:
Minst 20% av hybeleiningane skal vere tilgjengelege og minst 10% av parkeringsplassane skal vere for rørslehemma og plassert nær hovudinngang. Her gjer ein imidlertid merksam på at det nye formålet for studentbustadar (1114 SB) inneber lempingar på enkelte område også når det gjeld universell utforming. Vidare skal tilkomsten til opparbeidd uteareal (UTE) vere utforma etter prinsippa om universell utforming. Det skal også etablerast tilkomst frå parkeringsplassen PP til UTE etter prinsippa om universell utforming.

Løysing:
Både fortau til renovasjonsområdet og gangtilkomst til UTE frå PP og nye bygg innanfor #1-3 skal opparbeidast etter prinsippa om universell utforming – herunder trinnfritt med stigning maks 1:15 (eller 1:12 over maks. 5m lengde) samt breidde minst 1,8m. I praksis betyr det utgang frå andre etasje både frå C-, D-

og E-blokka samt gangsti frå PP plassert der det er føremålstenleg. Elles syner ein til det til ei kvar tids gjeldande regelverk (plan- og bygningslova med forskrifter).

6.11 Uteopphaldsareal

Privat og felles uteopphaldsareal
Ubebygd del av SB-området slik det framstår i dag, utgjer ca. 5600m2. Saman med regulert uteopphalds-areal (UTE) på ca.1900m2 er det dermed ca 7,5daa grøntområde innanfor SiVolda sin eigedom. Fordelt på 240 hybeleiningar utgjer dette omlag 30m2 uteopphaldsareal pr.eining. Noko av arealet ligg i gul støysone medan heile uteopphalsområdet UTE på 1,9daa ligg utanfor støysona. Grøntarealet er felles med b.steg1.

Området som er foreslått regulert til uteopphaldsareal (UTE) har god breidde (ca.30m), rektangulær form og svak helling mot sør/sørvest. Som vist i vedlagte sol- og skuggeanalyser er også soltilhøva svært gode sjølv ved ei maksimal utbygging innanfor planen sine rammer. Området er allereie i bruk som uteopphaldsareal med grasdekke, bjørketre m.m. der det også er etablert ein liten platting med benk og ein liten kjøkenhage.

Leikeplassar/grunngjeving for evnt. avvik frå vedtekter/normer.
Utfrå planlagt bruk som studenthyblar utan tilrettelegging for barnefamiliar, vert ikkje uteområda opparbeidd og utstyrt som leikeplass i denne omgang – ref. Statsforvaltaren sitt innspel til planoppstart. Det er imidlertid sett krav i føresegna om at ei eventuell etablering av minst fem leiligheiter med to eller fleire soverom, skal minst 200m2 av UTE opparbeidast som nærleikeplass minimum med to leikeapparat, benkar, bord og både laust og fast dekke. Her nemner ein igjen at verken D- eller E-blokka er planlagt erstatta i overskueleg framtid, og det er heller ikkje sikkert at dei vil bli erstatta av nye blokker. Planen opnar for andre bygnings-former som potensielt er meir eigna for studentar med barn og difor er opparbeiding av nærleikeplass teke inn som eit rekkefølgjekrav.

Tilkomst og tilgjenge
Tilkomst til både renovasjonsanlegg og UTE skal opparbeidast etter prinsippa om universell utforming i samsvar med gjeldande lovverk. Vedlagte illustrasjonsplan syner eit mogleg utbyggingsprinsipp. I tillegg vert den nye blokka utstyrt med heis og 20% tilgjengelege hyblar. Det skal også etablerast parkerings-plassar for rørslehemma ved hovudinngang.

Sesongbruk
Ikkje relevant ut frå planlagd bruk.

Andre uteopphaldsareal
I tillegg til UTE på ca.1900m2, er blokkene omgitt av mykje anna plenareal som vert nytta når veret er godt. Mykje av arealet ligg imidlertid i gul støysone og er difor ikkje regulert som uteopphaldsareal.

Krav om utomhusplan og rekkefølgjekrav
Ved søknad om løyve til tiltak skal det utarbeidast situasjonsplan/utomhusplan for tiltaket – jfr. føresegner §6.4 og 6.1.

6.12 Landbruksfaglege vurderingar

Reguleringsformålet er i samsvar med overordna plan. Ein føreset difor at landbruksfaglege vurderingar er avklart frå tidlegare. Utover dette må det nemnast at området er bebygt frå før, og at nye bygg vil ligge på omlag same stad som dagens bygningar.

6.13 Kulturminne

Inga endring som følgje av plan.

6.14 Plan for vatn og avløp samt tilknyting til offentleg nett

Ved søknad om løyve til tiltak skal det utarbeidast teknisk plan/VA-plan for tiltaket. Området er allereie utbygt og tilknytt offentleg nett, men det må påreknast noko oppgradering av stikkleidningar både grunna alder og kapasitet. Etter avtale med kommunen er det imidlertid ikkje utarbeidd VAO-rammeplan i plan-

fasen ettersom nybygg vil bli utstyrt med sedumtak.

6.15 Avbøtande tiltak/løysingar ROS

Området er utsett for støy frå Vikebygdvegen og i ROS-analysen er dette grundig utgreidd. Ved etablering av ei 2,5m lang veggskive utfrå sørvestre hushjørne, samt lenging av fellesareala nærast Vikebygdvegen mot aust, oppnår ein stille side både på fellesareala samt 83% av hyblane i C-blokka. Resterande 17% blir utstyrt med såkalla «russervindu» eller liknande som opnar for lufting utan for mykje støyinnslepp. Vi har sett krav om at også eventuelle nye D- og E-blokker skal ha 83% HE med stille side og resten utstyrt med slike vindu. Dette er det maksimale vi oppnår utan støyskjerm som kun har effekt i underetasje og første etasje. Kostnaden med dette står ikkje i forhold til gevinsten og både fylkeskommunen og kommunen fråskriv seg ansvar for vedlikehald som dermed fell på SiVolda.
Det er viktig å poengtere at støyutfordringa omhandlar kravet om stille side som kan vere svært krevjande å oppnå for studentblokker som dette. Slike bygg har gjerne ein felles sentrert korridor med hyblar på begge sider som då ikkje vert gjennomgåande. Med berre ein fasade er det då denne som må vere «stille». Det er i tillegg ønskjeleg at studentbustadar ligg nær sentrum og skular for å unngå bilbruk etc., og der er det ofte mykje støy. Når det no er innført eit eige formål for studentbustadar bør ein etter vårt syn vurdere å lempe på dette kravet om stille side.

Når det gjeld omsynet til innvendig støy, vert dette ivaretatt for alle hyblane gjennom kvalitet på vegg og vindauge samt krav om balansert ventilasjon. Behovet for å lufte via vindauge er såleis svært lite og heller ikkje spesielt ønskjeleg då det kan redusere effekten på desse anlegga.

6.16 Rekkefølgjekrav

I føresegnene inngår følgjande rekkefølgjekrav:

- Ved ei eventuell etablering av fem eller fleire bustadar med minimum to soverom, skal minst 200m2 av UTE opparbeidast som nærleikeplass med tilkomst etter prinsippa om universell utforming. Plasseringa skal vere solrik og maksimalt 50m frå bustad.
- Før det vert gjeve ferdigattest for C-blokka, skal renovasjonsområdet med fortau vere etablert.

7 VERKNADER AV PLANFRAMLEGGET

7.1 Overordna planar

For planområdet er det planID 2016005 «KDP for tidlegare Volda kommune» som gjeld over planID 1973003 «Studentheimane på Heltne». I KDP er området avsett til B187 «noverande bustadbebyggelse» med føresegnsområde #14 knytt til byggjegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav – jf. kap.4.1.

1 juli 2025 vart det innført eit eige formål for studentbustadar (1114 SB) som kommunen har bede oss bruke i dette planframlegget. Vi har difor regulert den delen av planområdet som er eigd av SiVolda til dette formålet, også gbnr.20/54 som i dag er regulert til frittliggande småhus i planID 1988002 «Endring Bakken».

7.2 Landskap og omgjevnader

Området er allereie utbygt med tre studentblokker – hv. C-, D- og E-blokka, men som vist i plankart og illustrasjonar vil både den nye C-blokka nærast Grønbakken og dei to andre få større fotavtrykk og høgd enn i dag. Dette vil naturleg nok påverke sol-, skugge- og utsiktstilhøva for dei næraste naboane og då særleg gbnr.20/47 like bak C-blokka. Her syner vi også til kapittel 6.3 der vi viser at ulempene ved å skifte ut C-blokka framfor E-blokka totalt sett blir mindre for omgjevnadane.

For å synleggjere verknadane er det i tillegg til den obligatoriske sol- og skuggeanalysen, supplert med nokre illustrasjonar frå modellen som viser kva skuggeverknad som må påreknast for akkurat denne eigedomen.

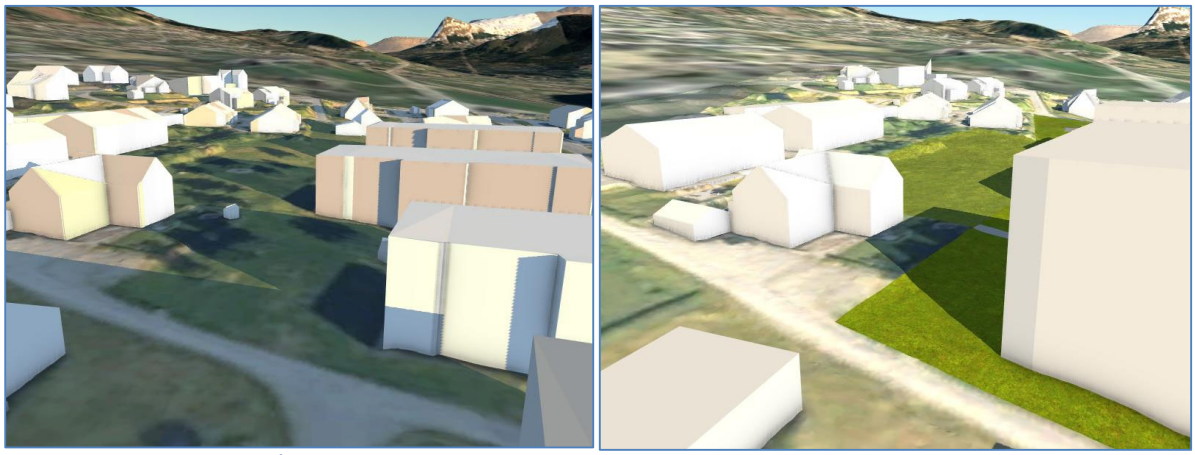
Det er vist både no-situasjon og framtidig situasjon og registrert kva dato skuggen slepp tak i hv. veranda og fasaden i det heile. Alle illustrasjonane viser situasjonen kl.15.30 som er tidspunktet då skuggen gjev størst utslag på gbnr.20/47.

Så må følgjande poengterast:
Modellane av blokkene er både større i grunnflate og høgare enn det som truleg vert bygt. Dette fordi boksane er avgrensa i plan og høgd slik som føresegnsområda #1-3 bestemmer og der er det innarbeid ein margin. Modellane viser m.a.o eit «worst case» i forhold til kva som kan bli verknadane. Vidare ser ein av fotoet nedanfor både at veggen under veranda er meir inntrekt enn i modellen som viser ein projeksjon av takflata. Verandarekkverket fluktar imidlertid med takflata, og då blir modellen meir representativ. I tillegg må ein ta atterhald om unøyaktigheit i programvare og underlag som er utanfor vår kontroll.



Figur 7.2.1 dronefoto av gbnr.20/47

Utsnittet til venstre i figur 7.2.2 viser no-situasjonen der skuggen frå eksisterande C-blokk «slepp tak» i nedre del av husveggen ca. 17.februar. Figuren til høgre viser at den nye C-blokka «slepp tak» ca. 9.april. Deretter er det ingen skuggeverknad på sjølve bustadhuset, men framleis noko i hagen.



Figur 7.2.2 Skuggeverknad på gbnr.20/47 sin fasade kl.15.30. No-situasjon vs. planlagd hv.17.februar og 9.april.

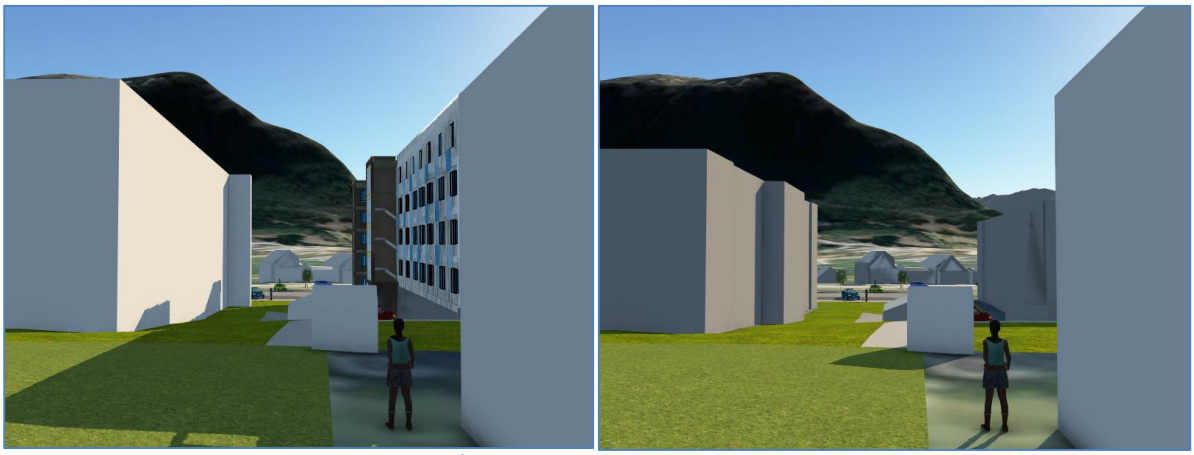
Figur 7.2.3 nedanfor viser tilsvarande situasjon for skuggeverknad på veranda. Der ser vi i figuren til venstre at i dag slepp skuggen tak ca. 3.februar medan datoen vert endra til ca. 26.mars med den nye C-blokka.



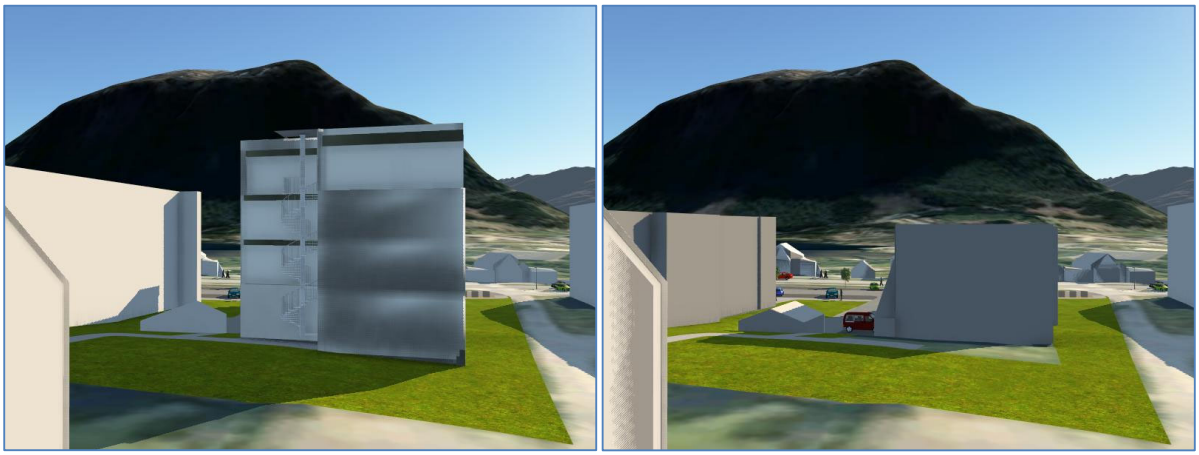
Figur 7.2.3 Skuggeverknad på gbnr.20/47 sin veramda kl.15.30. No-situasjon vs. planlagd hv.17.februar og 26.mars.

Vi ser med dette at tidleg om våren vil den nye C-blokka kaste skugge på eigedomen noko lenger enn i dag, men vi har allereie trekt blokka så langt sør på tomta som mogleg for å redusere ulempene. Vi har også lagt til grunn at nye blokker skal plasserast på same inngangsnivå som dei eksisterande.

I denne omgang er det som kjent C-blokka som skal erstattast, og som vi har sett blir den større enn dagens og dermed noko meir framtredande. For å illustrere dette, har vi utarbeidd nokre utsnitt frå 3D-modellen frå ulike vinklar – jf. vedlegg nr.19. Etter ønskje både frå naboen på gbnr. 20/47 og frå kommunen sin sakshandsamar har vi også teke nokre utsnitt frå hennar eigedom – sjå figur 7.2.4 – 7.2.6. Desse viser utsikta før og etter utbygging med både ny C- og D-blokk, og når det gjeld sol- og skuggeverknadar syner vi til vedlagte sol- og skuggeanalyse samt orienteringa ovanfor.



Figur 7.2.4 Utsikt mellom C- og D-blokka frå søraustre hushjørne - hv. framtidig og no-situasjon



Figur 7.2.5 Utsikt direkte mot C-blokka frå sørvestre hushjørne – hv. framtidig og no-situasjon



Figur 7.2.6 «Fugleperspekt» over tak – hv. framtidig og no-situasjon

SiVolda har også blitt utfordra på om det kan vere aktuelt å redusere storleiken på blokka i ei eller anna retning for å kome naboen bak meir i møte. Tilbakemeldinga på dette er at blokka må ha den form og det volum som no ligg føre og at antal hyblar ikkje kan reduserast. Dette skuldast i hovudsak høge byggje-

kostnadar som krev eit visst antal hyblar å fordele kostnaden på, og at slike endringar krav ny handsaming i Husbanken som då vil forseinke prosessen som allereie er forseinka. Det er eit mål for SiVolda å kunne tilby relativt rimelege husvære for studentar med ulik etnisitet og økonomisk evne.

For naboane på baksida er særleg utsiktskorridorane mellom blokkene samt grøntområdet lengst nord framheva som viktige å ta vare på. Det har vore stor bekymring for om grøntområdet ville bli nedbygt. I planframlegget har vi teke omsyn til begge deler der korridorane er sikra ved bruk av føresegnsområde der blokkene skal stå, og der grøntområdet er utskilt som eige formål for uteopphaldsareal (UTE) der kun små, lave bygg kan oppførast.

Lengst sør blir det parkeringsplassar som i dag, men utan grøntrabattar. Dette fordi vi har prioritert å bruke dette mest støyutsette området til parkering og dermed frigjere mest mogleg grøntareal lenger borte frå støykjelda. Antal p-plassar avmerkt i plankartet er basert på utrekningane av parkeringsbehovet i kap.6.5 og vi meiner elles at eit slik klart skilje mellom bu- og trafikkareal er ei tryggare løysing enn å blande formåla.

7.3 Staden sin karakter

Ei utbygging i samsvar med planen vil etter vår vurdering i liten grad endre området sin karakter sidan det allereie er utbygt med blokker. Nye bygningar vil bli noko høgare, men karakteren blir ikkje endra som følgje av det. Det som potensielt kan endre staden sin karakter er dersom D- og E-blokka vert erstatta av andre bygningformer enn blokk. I så fall vil dette bli lavare bygg som då i større grad vil innordne seg småhus-bebyggelsen langs Smiebakken slik at vi får eit klart skilje med blokker i vest og lavare bygg i aust.

7.4 Estetikk

Etter vårt syn er omsynet til det estetiske ivaretatt både gjennom arkitekturen og gjennom arealdisponeringa internt. Her spelar ein vidare på same organisering av trafikk- og parkeringsareal som i første byggjesteg, og også plassering og orientering av bygga er ei vidareføring frå tidlegare. Dette gjev ein god heilskap som samtidig ivaretek omsynet til naboar på ein best mogleg måte. Etter vårt syn har arkitekten gjort ein god jobb i utforming av C-blokka med bra balanse mellom utsjånad og kostnads-/arealeffektivitet som gjeld for denne typen bygg. Blokka har fått eit moderne preg som speglar vår tids arkitektur og er etter vårt syn eit estetisk løft i høve eksisterande bygg. Viser elles til arkitekten si orientering – vedlegg nr. 20.

7.5 Kulturminne og –miljø, ev. verneverdi

Inga endring som følgje av plan då det ikkje er registrert slike verdiar i området.

7.6 Tilhøvet til naturmangfaldslova

Oppslag i www.naturbase.no og www.artskart.no viser at det verken i eller ved planområdet er registrert artar av forvaltningsmessig interesse. Utfrå dette konkluderer ein med at planlagd arealbruk ikkje kjem i konflikt med forhold knytt til natur og miljø – jfr. naturmangfaldlova §§8-12.

7.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk/uteområde

Det avsett eit felles uteopphaldsareal nord for blokkene. Området har i dag funksjon som felles uteopphaldsareal for studentane og skal framleis vil nytta som dette. Planframlegget medfører difor inga endring i bruk av uteopphaldsarealet. Området kan vidareutviklast med til dømes benkar, enkle treningsapparat, grønnsakshage eller anna utstyr som naturleg høyrer til.

7.8 Trafikkforhold

Vegforhold, kryss og frisikt

Planområdet er omkransa av vegar på tre sider – hv. Vikebygdvegen i sør, Smiebakken i aust og Grønbakken i vest. Den forkøyrsregulerte Vikebygdvegen med gang- og sykkelveg er fylkeskommunal og dei to andre er kommunale. Kommunen har forøvrig også ansvar for drift og vedlikehald av denne GS-vegen.

I planframlegget inngår delar av både Vikebygdvegen og Grønbakken, medan Smiebakken ligg utanfor og er regulert i annan plan. Vikebygdvegen med gang- og sykkelveg har vi regulert i samsvar med faktisk plassering men noko breiddeutvida. Her har vi nytta dei same breiddene som i SVV sin plan for E39 Volda

– Furene i vest, dvs. 7,5m køyreveg og 3,5m gang- og sykkelveg. Vi har også forlenga busslomma på nordsida vestover og inn i planområdet slik at den kan utvidast i tråd med N100. På begge sider av GS-vegen har vi regulert inn «annan veggrunn – grøntområde» med varierande breidder innanfor gjeldande formåls- og teiggrenser. Området mellom køyreveg og GS-veg blir då ca.2,25m breitt og området på nordsida ca. 2m breitt, noko som samsvarar godt med det SVV sjølv har regulert i sin plan lenger vest.

Sidan GS-vegen langs Vikebygdvegen ikkje er forkøyrsregulert skal frisikta inn mot Smiebakken vere i samsvar med N100 figur 4.2.1.3-2. Med fall på GS-vegen vestover blir sikttrekanten her 8m nedover GS-vegen og 20m oppover Smiebakken. Det rår imidlertid ofte usikkerheit kring vikepliktsreglane i slike kryss, og difor har vi også berekna frisikta som krevst dersom GS-vegen var forkøyrsregulert. I samsvar med N100 figur 4.2.1.3-1 og 4.2.1.3-3 gjev dette ei konservativ frisiktlinje på 4x35m basert på at GS-vegen ligg utanfor by og fell vestover (med ca.4%). Det er denne siktlinja som har størst verknad for planområdet og som difor er vist i plankartet. Parkeringsplassen er då sjølvsagt utforma slik at parkerte bilar ikkje hindrar sikta.
Krysset mellom Grønbakken og Vikebygdvegen vart regulert i første byggjesteg og inngår ikkje i dette planframlegget. Krysset vart då dimensjonert for lastebil og med sikttrekant 10x55m ih. N100 tabell 4.1.1.6-1. L2=10m er dekkjande for årsdøgntrafikk over 500 i Grønbakken, men med 26 p-plassar i b.steg1 og 74 i b.steg 2 kunne truleg L2 vore redusert til 6m som gjeld for ÅDT mellom 200 og 500. Den regulerte frisikta er imidlertid dekkjande også for frisikt knytt til GS-vegen og blir ikkje endra.

SB2 (gbnr.vil framleis ha avkøyrsle frå Smiebakken som vist med avkøyrslepil medan den no avstengde avkøyrsla til SiVolda sin p-plass nedste ved Smiebakken blir regulert som gangsti.

Både gbnr. 20/47 (BF1) og gbnr. 20/54 (SB2) opprettheld avkøyrslene dei har frå hv. Grønbakken og Smiebakken. Vi har imidlertid formalisert dette ved å regulere inn avkøyrslepiler men med høve til behovsretta justering sidevegs. Når det gjeld Grønbakken som tilkomst til 20/47 er innkøyringane både frå Bakkevegen og Nygardsvegen i dag skilta med forbudsskiltet 306.1 «forbudt for motorvogn» og underskiltet «Gjeld gjennomkøyring». I og med at denne vegen er regulert som gangveg i gammal plan, og no foreslått regulert som gang- og sykkelveg, kunne truleg opplysningsskiltet 522 «gang- og sykkelveg» med underskiltet «køyring til eigedomane er tillate» vore eigna, men dette ligg forsåvidt utanfor sjølve plansaka.

Trafikkauke/-reduksjon/-tryggleik/renovasjon
I dag er det etablert parkering for ca.63 bilar aust for Grønbakken - inklusive 2 for rørslehemma utanfor C-blokka. Ei full utbygging der alle tre blokkene vert utskift, utløyser ih. kap.6.5 behov for 60 plassar derav 6 for rørslehemma innanfor byggjeformålet SB1. For å dekkje parkeringsbehovet for nye C-E-blokker må det difor setjast av 54 p-plassar som eige formål + 14 tilhøyrande første byggjesteg. Desse 68 plassane er i plankartet vist med 2,6m breidde i samsvar med nye tilrådingar frå Sintef/Byggforsk.

Ei full utbygging av SB1 vil m.a.o opne for trafikk frå inntil (68+6=) 74 bilar mot ca. 63 i dag – altså ein auke på 11 bilar. Dersom ein legg til grunn at kvar bil har fire turar/dag i snitt (=ÅDT4) vil trafikkauken utgjere ÅDT44 som vi vurderer som marginalt og godt innanfor kapasiteten til eksisterande vegar og kryss.

Ved å samle trafikkareal og parkering til nedre del av tomta har vi etablert eit klart skilje mellom trafikk- og buområde. Dette meiner vi er gunstig med tanke på tryggleiken, og i samarbeid med VØR har vi også samla alt av renovasjon til ein stad og endra utforminga slik at brukarane skal sleppe å gå ut i trafikkarealet for å kaste bos. Det er m.a regulert inn fortau mellom C-blokka og renovasjonsområdet som i tillegg korresponderer med fortauet i første byggjesteg slik at alle får trygg tilkomst.

I dag parkerer kranbilen m.a i Grønbakken ved tøming, noko som er uheldig m.o.t tryggleiken for mjuke trafikantar. I den nye løysinga er det avsett eigen oppstillingsplass for kranbil ved innkøyrsla til b.steg2 der også siktforholda er ivaretatt. Dermed kan tøming foregå utan å setje andre i fare eller hindre trafikken. Her viser vi også til VØR sitt notat (vedl. nr.21).

Vi har også regulert inn små snarvegar/ gangvegar både til busslomma og Smiebakken i aust og totalt sett meiner vi at tryggleiken internt i planområdet er godt ivaretatt.

Som omtalt i kap.6.7 har fylkeskommunen ytra uro over skuleborna sin tryggleik i anleggsfasen knytt til gangfeltet over Vikebygdvegen som ligg plassert i sjølve avkøyringa til planområdet. Skuleborna sør for Vikebygdvegen må nytte dette gangfeltet til og frå skule, så vi ser utfordringa.

Her må ein berre påpeike at gangfeltet er plassert i strid med vegnormalane N100 figur 4.2.5.1-1 som krev avstanden mellom kryss og gangfelt anten skal vere 5m eller mellom 1 og 2m. Vi meiner difor at flytting av gangfeltet ut av krysset vil vere det beste tryggingstiltaket både på kort og lang sikt. Vi ser også at kun nord-sida av gangfeltet har gatelys, noko som heller ikkje er i samvar med N100. Ideelt sett burde alt dette vore på plass før anleggsstart, men med omsyn til framdrift for reguleringsplanen anbefaler vi å ta dette i ein eigen prosess.

På kort sikt rår vi difor til at gangfeltet flyttast i anleggsperioden, og at det vert jobba for ei meir permanent løysing.

Parkering og varetransport.
Som omtalt ovanfor er all parkering for SB1, med unntak av HC-plassar, lagt heilt sør og inntil gang- og sykkelvegen. Dette området er mest støyutsett og difor har ein prioritert p-plassar her slik at ein får frigitt anna areal til bustad og uteopphald lenger borte frå støyen. Dimensjonering av p-plassane er omtalt i kap. 6.5 og planen er utforma slik at ein får plass til alle 68 bilane innanfor avsett parkeringsområde medan dei 6 HC-plassane blir lagt nær hovudinngang til kvar enkelt blokk innanfor SB1. Parkering til SB2 og BF1 er føresett dekt på eigen grunn. I samsvar med nye tilrådingar måler ein ordinær p-plass 2,6x5,0m medan HC-plassar måler 4,5x6,0m som tidlegare.

Vi har også sett krav i føresegnene om at det skal etablerast ladepunkt for 25% av parkeringsplassane og leggast til rette med naudsynt infrastruktur for at resten av p-plassane kan få ladepunkt i framtida. Kravet i KDP er heile 50%, men som for sykkelparkeringa oppmodar vi om at det blir utvist eit skjønn sidan det her er tale om studentbustadar. Studentar flest har dårleg råd og gjerne eldre bilar som nyttar fossilt drivstoff. På sikt vil nok dette endre seg, men inntil vidare rår vi til at 25% må kunne aksepterast. Vi påpeiker også at det er rikeleg med hurtigladarar ved Voldaportalen ca. 100m frå planområdet. Dette kan fort vere eit dyrare alternativ enn «heimelading», men uansett eit tilbod ved behov.

Ved varetransport vil ein kunne nytte oppstillingsplassen for renovasjonsbil når denne ikkje er i bruk. Forøvrig vil ein også kunne nytte køyretilkomstane til HC-plassar internt i SB1.

7.9 Sosial infrastruktur

I Volda er det eit levande studentmiljø der studenthuset Rokken spelar ei viktig rolle. Der finn studentane både kafè og scene i relativt kort gangavstand frå studentbustaden på Heltne. Det er opparbeidd gang- og sykkelveg heile strekninga så tilgang til bil er ikkje naudsynt. Vidare er den nye blokka planlagt med store fellesareal som motverkar at studentane isolerer seg, og store utandørs uteopphaldsareal med samme effekt når vere tillèt. For dei som likar eit aktivt friluftsliv er tilbodet stort. Her kan ein sykle, gå tur i fjell og lavland eller drive sjøliv med fiske og bading. Flytande sauna i sentrum er eit av dei nyaste tilskota. Det er kort sagt eit rikhaldig tilbod for studentane i Volda uansett kva preferansar ein måtte ha.

7.10 Universell tilgjengeligheit

Gjeldande krav til tilgjenglegheit/universell utforming av bygg og uteområde skal sjølvsagt leggast til grunn ved gjennomføring av tiltaka. Kravet om at minst 20% av hyblane skal vere tilgjengelege dvs. med trinnfri tilkomst, snusirkel etc. er hensyntatt både i føresegnene og arkitekten sitt underlag for planarbeidet. Den nye C-blokka blir utstyrt med heis og HC-parkering like ved hovudinngang, og frå andre etasje skal det vere trinnfri tilkomst med breidde 1,8m og stigning 1:15 opp til felles uteopphaldsareal UTE. Det skal også etablerast tilkomst frå parkeringsplassen PP til UTE etter prinsippa om UU og frå hovudinngang til renovasjonsområdet er det også regulert inn fortau som både sikrar tryggleiken og at personar med nedsett funksjonsevne får tilgang. Det er også regulert inn ein liten snarveg med breidde 1,8m mellom p-plassen og busslomma framfor E-blokka.

7.11 Energibehov – energibruk

For C-blokka blir varmt forbruksvatn og varme til ventilasjonsbatteri oppvarma med varmepumpe type væske/vatn med geobrønnar og elektrokjele som spisslast. Bygget sitt transmisjonstap blir dekt av panelovnar i alle areal. I tillegg skal hyblane ha balansert ventilasjon som sikrar godt inneklima utan behov for mekanisk lufting via vindauge.

7.12 ROS

Som det framgår av ROS-analysen med sjekkliste er det kun vegtrafikkstøyen som krev ekstra merksemd. Saman med arkitekt og støykonsulent har ein imidlertid jobba fram eit kompromiss med bygningsmessige grep som sikrar at fellesområda i sør samt 83% av hyblane har tilgang til stille side. Resterande 17% vil bli utstyrt med såkalla «russervindu» som gjer det mogleg å lufte utan å sleppe inn for mykje støy – sjå m.a vedlagte støyrapport samt kap. 7.17 nedanfor.

7.13 Teknisk infrastruktur

Vatn og avløp

Sidan området allereie er utbygt, vil ein i hovudsak nytte eksisterande stikkleidningar som er tilknytt det offentlege VA-nettet. Eventuelle oppgraderingsbehov vurderast i prosjekteringsfasen og avklarast med kommunen. På vilkår av at det blir brukt sedumtak krev kommunen heller ikkje VAO-rammeplan noko som SiVolda har teke til følgje.

Blågrøn faktor

Etter krav frå kommunen har ein berekna blågrøn faktor (BGF) for tiltaket. Basert på NVE sitt rekneark har ein kome fram til ein faktor på 0,63 ved ei full utskifting av dei tre blokkene der alle tre får sedumtak – sjå vedl.22. Her har vi teke med heile planområdet som også inneheld delar av Vikebygdvegen samt Grønbakken, og dette gjev ein ugunst i forhold til om ein avgrensar til SiVolda sitt areal slik vi har vist i vedlegg 23. Der oppnår vi ein faktor på 0,66.

7.14 Økonomiske konsekvensar for kommunen

Ingen kjende økonomiske konsekvensar for kommunen som følgje av utbygginga. For fylkeskommunen vil flytting av gangfeltet og auka lyssetting ha ein kostnad, men dette kjem på sida av sjølve plansaka. Innleige av utstyr for mellombels signalregulering av gangfeltet må avklarast mellom f.kommune, kommunen og forslagsstilar.

7.15 Konsekvensar for næringsinteresser

Ingen særskilde konsekvensar utover at også studentar bidreg til å styrke handels- og servicetilbodet i bygda. Eit godt butilbod kan gjere bygda meir attraktiv for studentar som igjen kan bidra til å styrke det lokale næringslivet.

7.16 Interessemotsetnader/konflikttema

I dette planarbeidet har særleg vegtrafikkstøy og krav om stille side vore ei utfordring. I tillegg har enkelte naboar – og då særleg eigaren av gbnr. 20/47 bak C-blokka – vore kritisk til sider ved planane. Mange av krava er innfridd, men ikkje det som går på å redusere storleiken på blokka samt auke avstanden til teiggrensa. Kvifor det må vere slik er omtalt fleire stader i planomtalen – også i kap.7.17 nedanfor.

7.17 Avveging av verknader

Innleiingsvis må det nemnast at planframlegget fokuserer mest på C-blokka og i mindre grad på kva som skal skje med D- og E-blokka. Det skuldast at SiVolda pr.dato kun har planar om å skifte ut C-blokka og at dei to siste truleg ikkje vert utskift i overskueleg framtid – og kanskje heller aldri. Kva som skal skje her avheng både av etterspørsel og vedlikehaldskostnadar knytt til eksisterande bygg.

For likevel å sikre at blokkene skal kunne erstattast av nye blokker dersom det blir ønskjeleg, har vi kopiert og skalert ned C-blokka både i plan og høgd som grunnlag for utforming av føresegnsområda #2 og #3. Eventuell ny D- og/eller E-blokk blir då både kortare og ein etasje lavare enn C-blokka.

Med mykje av planområdet i gul støysone har kravet i T-1442 om «stille side» for rom med støyfølsom bruk vore ei utfordring. Som det står i støyrapporten: «*Rettleiaren for behandling av støy i arealplanlegging viser til at ein i visse tilfelle der planmessige grep ikkje oppnår alle kvalitetskrava kan fråvike desse unntaksvis og for **ein liten del** av bueiningane [3]. I slike tilfelle bør det i detaljregulering synleggjerast kor mange einingar som ikkje innfrir kvalitetskriteria, og argumenterast heilt konkret for kvifor det er nødvendig med avvik frå hovudregelen».*

I førsteutkastet til ny C-blokk fekk 73% av hyblane stille side, men kommunen meinte at 27% fråvik frå kravet om stille side var for mykje. Vi fekk då i oppgåve å «snu alle steinar» herunder vurdere effekten av støyskjerm. Etter mange runder med støykonsulenten samt dialog med f.kommune og kommune vedr. kostnadar og plassering, er alternativet med støyskjerm skrinlagt.

For at ein støyskjerm skal ha effekt, bør den stå så nær støykjelda som mogleg. Vi skisserte difor inn eit forslag med skjerm i stripearealet mellom parkeringsplassen PP og grøntområdet langs gang- og sykkel-vegen som gav ein avstand på ca.2m frå GS-vegen. Utfrå dette berekna støykonsulenten effekten av ein 2,8m høg skjerm medan vi også drøfta prinsippet (plassering og høgd) i teamsmøte med fylkeskommunen som etterpå melde tilbake følgjande:

1. *Når det gjelder plassering av støyskjerm på Møre og romsdal fylkeskommune sin eiendom må dette formaliseres gjennom en grunneieravtale.*
2. *I utgangspunktet ønsker vi at støyskjermer plasseres 1 meter fra vår eiendomsgrense og 3,5 meter fra kanten på veg/gang- og sykkelveg for å sørge for nok plass til drift/vedlikehold. På denne strekningen er det kommunen som drifter gang- og sykkelvegen. Vi ber derfor om at det tas kontakt med Volda kommune for å avklare eventuell avstand.*
3. *Det er hovedsakelig den som utløser behovet for støyskjermen som må stå for vedlikehold. Dette punktet må inn i grunneieravtalen.*
4. *Det er i utgangspunktet ingen begrensning på hvor høy støyskjermen kan være, men kommunen kan kommentere på det estetiske.*
5. *Støyskjermen kan ikke plasseres i rabatten mellom fylkesvegen og gs-vegen (vår eiendom, konflikt med sikkerhetssone, driftssone, siktsoner, belysning).*

Frå kommunen fekk vi grønt lys for at 2-2,5m avstand var OK under føresetnad av at kommunen fekk frå-skrive seg ansvaret ved brøyteskader. Utfrå desse to tilbakemeldingane tolka vi det til at ei flytting av støy-skjermen 1-1,5m lenger bort frå GS-vegen ville fjerne klausulen m.o.t brøyteskade, men at både byggje-kostnad og vedlikehald (maling, vask etc.) av skjermen ville tilfalle SiVolda. Resultatet frå støyberekningane – basert på vårt framlegg til plassering 2m frå GS-vegen - viste også marginal effekt der kun sokkel- og førsteetasje i blokkene fekk noko skjerming. Dersom vi skulle ha flytta skjermen inntil 1,5m lenger mot nord ville effekten bli yttarlegare svekka pga større avstand til støykjelda samtidig med at både PP (p-plassen) og blokkene måtte bli flytta tilsvarande.

På bakgrunn av dette, samt omsynet til estetikk og problemstillingar knytt til støyrefleksjon over til naboar sør for Vikebygdvegen, vart det bestemt å gå bort frå alternativet med støyskjerm og heller fokusere på andre løysingar med større effekt og færre ulemper.

Vi har då, gjennom bygningstekniske grep, sikra at både fellesroma i sør samt 83% av HE får stille side. Dette er gjort ved å legge inn ei veggskive på 2,5m vestover i sørvestre hushjørne samt ved å forlenge fellesroma i sør like langt austover som heis- og trappehuset. Førstnemnde tiltak skjermar alle HE på vestsida, og sidan sola går ned i vest vurderast stille side som viktigare her enn på austsida. For fellesroma sin del vil innsetting av vindu type «Firebreather luftelukeventil» el.tilsvarande i innhjørnet både sikre luftemoglegheit og at omsynet til brannsmitte blir ivaretatt. Alle hybeleiningane (HE) og fellesroma får balansert ventilasjon, og rom utan stille side får såkalla «russervindu» slik at ein kan lufte utan innslepp av for mykje støy. Med dette meiner vi at støyproblematikken er svart ut så godt som det lèt seg gjere, og viser elles til arkitekten si utgreiing i eige vedlegg.

Neste hovudutfordring, som gjeld naboar på baksida, heng også delvis saman med støyproblematikken. For å kome eigaren av gbnr.20/47 bak C-blokka mest mogleg i møte, er C-blokka trekt langt sør på tomta

og dermed lenger inn i gul støysone enn det ein elles ville gjort.

Etter varslinga hadde vi informasjonsmøte med eigaren av gbnr.20/47 og deretter med fleire av naboane på baksida. Fleire av desse var positive til at SiVolda styrkar tilbodet, men nokre bekymringar gjekk att hos fleire. Mange var bekymra for om grøntområdet lengst nord på tomta skulle byggast ned, og ønskte også sterkt at utsiktskorridorane mellom blokkene vart vidareført og sikra i planen. For enkelte var det også viktig at fasadene mot nord ikkje hadde vindauge for å unngå innsyn begge vegar.

Desse krava/ønska har vi kome i møte m.a ved å regulere grøntområdet til uteopphaldsareal (UTE). I tillegg har vi lagt inn føresegnsområde (#1- 3) som låser nybygg si plassering i plan og høgd slik at korridorane vidareførast og maksimal tillatt bygningshøgde avgrensast. Utanfor desse sonene er det kun tillatt med mindre og lave bygg. I tillegg har vi i føresegna teke inn forbod mot vindauge i fasaden mot nord.

Så har enkelte naboar, og særleg eigaren av gbnr.20/47, løfta fram utsikt-, sol-, lys- og verditap som tema. Vi tek synspunkta på alvor og viser både til vedlagte sol-/skuggeanalyse samt utgreiinga i kap. 6.3 og 7.2 knytt til skuggeverknad. Vi ser at det vil bli noko meir skugge på eigedomen tidleg om våren, men at det avtar i april. Vi har utarbeidd ein 3D-modell som er brukt både i sol- og skuggeanalysen og som illustrasjon av tiltaket og etter ønskje frå grunneigar har vi også sendt over utsnitt frå modellen som viser utsikt frå stova før og etter ny C-blokk.

Som nemnt er det kun C-blokka som no skal erstattast og som difor er teikna ut. Kva som skjer vidare med D- og E-blokka er altså uavklart, og difor er desse kun vist som boksar i modellen. Her må ein merke seg at boksane er basert på prinsippa til C-blokka med avgrensingar i samsvar med føresegnsområda #2-3 både i plan og høgd, og der ligg inne ein liten margin (0,5m) både i plan og høgd i forhold til arkitektskissene. Det betyr at nye bygningar truleg blir noko mindre og lavare enn det desse «boksane» viser.

Etter vår vurdering har vi kome i møte naboar på baksida så langt det lèt seg gjere. C-blokka er trekt lenger bort frå teiggrensa mot gbnr.20/47 enn det avstandsreglane tilseier (= minst halvparten av bygget si høgd i høve gj.snittleg planert terreng), korridorane mellom blokkene er vidareført, og fasadene mot nord skal vere utan vindauge. I tillegg er grøntområdet i nord sikra i planen, og det er lagt eintydige rammer for kor høge nye bygg kan vere samt kvar dei kan plasserast.

Vi meiner difor at rammene for utbygginga no er definert slik at ulempene for naboar er på eit nivå som må kunne aksepterast.

8 KONSEKVENSUTGREIING

Tiltaket er vurdert etter forskrifta om konsekvensutgreiing i samsvar med Pbl kap.4. Då både formål og avgrensing er i samsvar med overordna plan og elles utan vesentlege konsekvensar for miljø og samfunn er det ikkje behov for konsekvensutgreiing. Referat frå oppstartsmøte er vedlagt.

9 INNKOMNE INNSPEL TIL VARSEL OM PLANOPPSTART

I samband med søknad om oppstart av planarbeid kom det inn 8 innspel. Desse merknadane inkl. samandrag med kommentarar er vedlagt.

10 KONKLUSJON

Etter vår vurdering er planframlegget no utarbeidd slik at det balanserer dei ulike omsyna så langt det lèt seg gjere.