

Volda kommune
v/ avd. for byggesak og regulering

Forespørsel om oppstartsmøte

Regulering av Ospesletta i kommunedelplanen for Hornindal kommune.

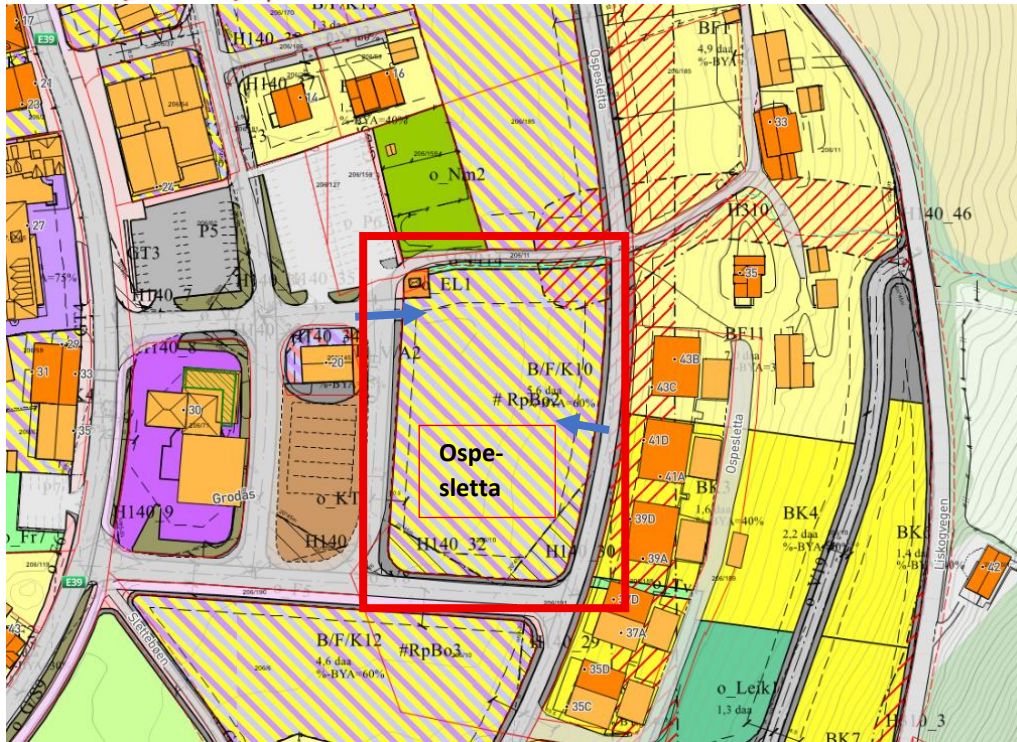
Vi ber på vegne av utbygger om eit snarleg oppstartsmøte for å regulere del av gbnr 206/10, Ospesletta, i Hornindal sentrum. Namn på planen ønskjer vi skal være Grodåstunet.

Utbygger er Hornindal Eigedomsutvikling as v/Stig Olav Lødemel og heimelshavar på gbnr 206/10 er Roar Inge Kirkhorn.

Området som skal regulerast er markert på plankartet for planforslaget til områdeplan for Grodås sentrum på neste side. Arealet er ca. 6 Daa og er avgrensa av veg på alle kantar. Planområdet noko større for å få med siktlinjer og avkøyrslar. Det er planlagt tilkomst frå austsida frå veg o_V15b, og o_V14 frå vest, markert med blå pil.

13-3-2026
Beste helsing

Inger Langvik
For utbygger Hornindal Eigedomsutvikling as



Planinitiativ for Grodåstunet

etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum.

a) føremålet med planen:

Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for eit nytt bustadområde med moderne og tilgjengelege leilegheiter i Hornindal sentrum. Arbeidstittelen for prosjektet er Grodåstunet. Prosjektet skal bidra til å styrkje bumiljøet i sentrum, tilby gode bustadalternativ for både unge og eldre, og utnytte den sentrale plasseringa med nærleik til alle viktige servicefunksjonar. Det er i utgangspunktet tenkt 24 leilegheiter fordelt på 6 bygg i to etasjar, og moglegheit for fellesareal både ute og inne, men dette er ikkje endeleg avklart.

Planområdet er i gjeldande kommunedelplan for arealdelen (KDP Areal) avsett til sentrumsområde og bustadområde, og tiltaket er såleis, i hovudsak, tråd med overordna føringar. Sjå punkt g).

b) planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet

Planområdet er ønska avgrensa til gbnr del av gbnr 206/10, kalla Ospe-sletta, (5,6 Daa) og det som er nødvendig av tilgrensande vegareal.

Det er ein gjeldande kommuneplan frå 2004, ein gjeldande reguleringsplan frå 1997 og eit planforslag for områderegulering av Grodås sentrum. Både kommuneplanen og forslaget til områdeplan legg opp til at området skal nyttast til bustadar og sentrumsføremål.

c) planlagt busetnad, anlegg og andre tiltak:

Grodåstunet ligg sentralt i Hornindal med kort gangavstand til butikk, helsesenter, skule, barnehage, kollektivtilbod og andre sentrumsfunksjonar.

Den sentrale plasseringa gjer området eigna for bustader som ønskjer å kombinere ein roleg buplass med enkel tilgang til kvardagens tenester.

Bustadane i Grodåstunet er planlagt organisert rundt eit sentralt, felles "tun" som skal fungere som hjartet i bustadprosjektet. Tunet skal utformast som ein triveleg og sosial møteplass med gode opphaldssoner, sitjeplassar, grøntareal og høve for både kvile og aktivitet. Plasseringa av bygga rundt tunet skaper eit skjerma og trygt uterom med lite biltrafikk, noko som støttar opp om målsetjinga om å fremje sosialt naboskap og låg inngangsterskel for uformelle møte mellom bebuarane.

Hornindal har eit lite eigedomsmarknad og det er viktig å ha ein fleksibel plan. Det vert lagt opp til *moglegheit* for å etablere fellesareal innandørs, ved å bygge to bygningar saman, men dette vil være avhengig av finansiering og kva kjøparar som melder seg.



Hovudprinsipp for prosjektet:

- Leilegheiter tilpassa ulike livsfasar
- Særleg tilrettelegging for eldre bustadkjøparar
- Mogleg fellesareal som fellesstove, gjesterom, aktivitetsrom eller liknande
- Låge bygg som harmonerer med nærområdet
- Grønstruktur og gode uteopphaldsareal
- Trygg intern veg og parkering, med gode ganglinjer

d) utbyggingsvolum og byggehøgder:

Planen omfattar etablering av fleire leilegheitsbygg i låg høgd/2 etasjar organisert rundt eit felles tun. Bygningane vil få eit heilskapleg formspråk som passar inn i omgjevnadene. Området skal ha god tilkomst, trygge uteareal og universelt utforma løysingar.

I forslag til områderegulering for Grodås sentrum er området markert som Bustad/Forretning/kontor, med føringar: *På gateplan skal det fortrinnsvis vere forretningsverksemd, medan 2. etasje og ev. loft kan nyttast til bustader og kontorverksemd.*

I ettertid viser deg seg at det ikkje er realistisk eller tenleg å leggje opp til forretningar eller anna publikumsretta næringsverksemd i første etasje i dette området. Dette byggjer på følgjande forhold:

- Hornindal er ein liten stad med svært avgrensa marknad for nye butikkar og liknande næringsverksemd.
- Erfaring frå eksisterande handelstilbod viser at etterspurnaden er konsentrert rundt få etablerte aktørar.
- Plasseringa av planområdet er i randsona av handelsaksen i sentrum. Forretningar vil dermed ikkje få den synlegheita og trafikken som trengst for å vere økonomisk berekraftige.

Det er ikkje registrert behov frå kommunen, næringsliv eller andre aktørar for nye lokale i dette området.

På denne bakgrunn meiner vi at bustader av den typen ein planlegg her, er den mest formålstenlege og realistiske bruken av arealet. Ei slik løysing vil styrkje prosjektet sin målsetjing om å tilby lettstelte og tilgjengelege bustader, særleg for eldre og andre med behov for bustader på bakkeplan.

Tiltaket vil framleis vere i tråd med intensjonen om å utvikle eit levande og attraktivt sentrum, gjennom å styrkje bumiljø, tryggleik og sosial aktivitet i nærleiken av eksisterande sentrumsfunksjonar.

Det er valt å planleggje for 4-mannsbustadar i Grodåstunet. Denne bustadtypen er vurdert som særleg godt eigna for Hornindal av følgjande grunnar:

Fleksibel utbygging over tid:

- Bustadmarknaden i Hornindal er relativt liten, og etterspurnaden kan variere frå år til år. 4-mannsbustadar gjer det mogleg å bygge ut prosjektet trinnvis, i takt

med faktisk behov og marknadssituasjon. Dette reduserer risiko for både utbyggjar og kommune.

God tilpassing til lokale tilhøve:

- I stader med avgrensa befolkningsvekst og moderat etterspurnad er mindre byggetrinn ei robust løysing. Kvar eining kan gjennomførast som eit eige byggetrinn og ferdigstillast utan at heile prosjektet må realiserast samtidig.

Samsvar med målgruppene:

- Leilegheiter i 4-mannsbustadar er attraktive for både unge, eldre og små hushaldningar, og gir ei god blanding av bustadtypar som kan treffe eit breitt publikum.

Skalerbar strukturoppbygging:

- Når bustadane plasserast rundt eit sentralt tun, kan nye byggetrinn leggest til på ein naturleg måte utan at heilskapen i prosjektet vert svekka.

Løysinga støttar prosjektet si overordna målsetjing om å utvikle eit sosialt, trygt og sentralt bustadmiljø med realistiske rammer for marknaden i Hornindal.

e) funksjonell og miljømessig kvalitet:

Det er tenkt oppføring av moderne leilegheiter i 4-mannsbustadar. Bustadane skal vere:

- energieffektive
- lettstelte
- universelt utforma leilegheiter på bakkeplan (50% av leilegheitene)
- tilpassa både einslege, par, små familiar og eldre som ønskjer ein meir tilrettelagd og lettvin busituasjon

Prosjektet kan få ein viktig funksjon i å sikre tilbod om gode bustader i sentrum, noko som kan gjere det lettare for eldre å flytte nærare tenester, og samstundes frigjere einestader andre stader i bygda.

Parkering og trafikk

For å styrkje kvaliteten på tunet og gi mest mogleg samanhengande fellesareal, er det ønskjeleg å plassere parkering i utkanten av planområdet, nær tilkomstveg. Ei slik løysing vil minimere bilkøyring inne på sjølve bustadområdet og frigjere store areal til grønne strukturar og uteopphald. Parkeringa vil framleis vere lett tilgjengeleg, men slik plassert at det indre tunet blir sentrumsnært, stille og trygt, tilpassa både eldre og barnefamiljar. Denne løysinga føreset at ein får tilkomst til arealet både frå aust- og vestsida. Planområdet vil då få trygg tilkomst frå offentleg veg.

Løysinga støttar prinsippa om:

- sosialt inviterande fellesareal
- trygge gangforbindelsar mellom bustader og tun
- universell utforming av hovudtilkomstane
- lågt konfliktpotensial mellom bilar og mjuke trafikantar

f) tiltakets virkning på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader:

Arealet som ein tenker å regulere er dyrka mark, men det er sentrumsnært og tidlegare planprosessar har vurdert at jordverninteressene må vike for å gi nødvendig areal i Grodås sentrum.

Sjølv om det er dyrka jord, ligg det:

- flatt,
- byggjeteknisk eigna,
- tett på eksisterande sentrum.

Alternative utbyggingsområde i Grodås kan vere:

- brattlendte,
- kostbare å bygge ut,
- utan eksisterande infrastruktur,
- mindre tilgjengelege for eldre.

Overordna plan har allereie gjort dei tunge avvegingane

Når kommuneplanen har lagt området ut som bustadføremål, betyr det at:

- jordverninteresser er vurderte opp mot bustadbehov,
- lokaliseringa er vurdert som den beste i ein større heilskap,
- kommunen har dokumentert behovet i eit overordna planperspektiv.

Dette gir grunnlag for å gå vidare sjølv om det er jordvernkonflikt.

Det er planlagt relativt låge bygg (2 etasjar) for å unngå at ein tek utsikta frå bustadane bakanfor. Det er i hovudsak 2 -4 etasjes bygg i Grodås sentrum og dei nye bygga vil såleis passe godt inn i eksisterande bygningsmasse.

g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid:

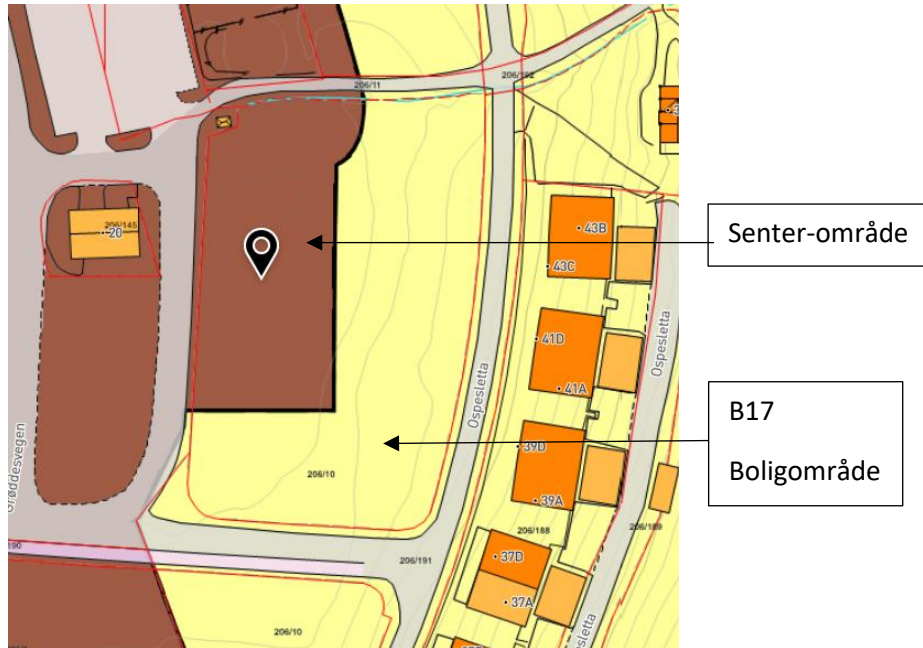
Det er fleire ulike planar i Grodås sentrum, med til dels ulike føremål for gjeldande område:

Områdeavgrensinga er i tråd med kommunedelplanen. Planar i området:

- 20040001 Kommuneplan Hornindal kommune - gjeldande plan
 - Arealet er delt mellom senterområde og boligområde
- 19970001 Reguleringsplan Grodås sentrum - gjeldande plan

- Ein del av området er sett av til bustadføremål – resten Landbruk L1
- 20080001 Områdeplan Grodås sentrum - planforslag.
 - Arealet er sett av til bolig/forretning /kontor
 - Planomtalen er revidert i november 2015

I kommunedelplanen er området delvis sett av til «boligområde» og delvis til «senterområde».



Føresegnene stiller plankrav til området og at det «*ikkje vert gjeve byggeløyve før fellesanlegg for vatn og avløp er ordna på tilfredsstillande måte*».

Det er ikkje gjeve føringar på kva «senterområde» inneheld.

Planomtalen seier:

Mål og strategiar i kommuneplanen gjer det klart at vi i første rekke ønskjer å utvikle tettstaden Grodås til eit sentrum med eit variert bustadtilbod.

B 17 Sentrum aust:

Kommunen ønskjer at arealet mellom Nyland, Sentrum og Rabbane vert nytta til bustadbygging i komande planperiode. Området ligg nær sentrum, og vi ønskjer at det blir bygt både einbustader og leilegheiter av varierende storleik. Frå grunneigarhald har det òg kome innspel om å kunne nytte deler av området ovanfor Lidavegen til slik utbygging. Området er i alt vesentleg grad klassifisert som A-jord. Med kort avstand til kommunaltekniske anlegg i Lidavegen er det enkelt og billeg å få til gode løysingar for vatn og avløp.

På arealdelen er området sett av til byggjeområde, og det er sett krav om reguleringsplan før utbygginga kan ta til. (Sjå det som elles er sagt under SENTRUM på s. 5)

Vi meiner såleis at planforslaget er i tråd med overordna plan.

h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet:

Ingen

i) korleis samfunnstryggleik skal takast i vare, blandt anna gjennom å førebygge risiko og sårbarheit:

Det er, i følgje NVE temakart, aktsemdsområde for kvikkleire og flaum.



NVE har laga eit flaumsonekart: *For Grodås vil flaumvasstand i Hornindalsvatnet vere dimensjonerande for flaumnivået. I 7/2001 Delprosjekt Grodås er 200-års flaumvasstand vurdert til kote + 54,5 m med tilrådd tryggleiksmargin på 0,5 m.*

Rapporten er laga i 2001, men støttar seg også på rapport frå 2014 utarbeidd av Sweco: *På oppdrag frå Statens vegvesen har Sweco gjort vurderingar av flaum- og vasslinjer for Eidselva ved Nor bru i utløpet av Hornindalsvatnet. Sjølv om Nor bru ligg om lag ein km nedstraums målestasjon i Hornindalsvatnet, er data frå målestasjonen lagt til grunn for flaumnivå ovanfor brua.*

I rapporten datert 19.08.2014 er det nytta 40 % klimapåslag, og 200-års flaumnivå i Hornindalsvatnet er vurdert til kote + 55 m. Det er rådd til å nytte ein tryggleiksmargin på 0,5 m for uvisse i utrekningane.

Ein må også gjere ei vurdering av elva som kjem ned mot planområdet, frå aust.



Det er allerede utført skredfarevurdering for skred i bratt terreng. Ein mindre del av området er dekket av 5000 års sone, dvs. at det ikke kan forstoppes S3 (bustadbygg med fleire enn 10 bueiningar) tiltak i dette området. Planen legg opp til 4-mannsbustadar, altså med 4 bueiningar og bygget fell såleis i S2.

Utgreiing av fare for kvikkleireskred vil bli utført i samband med reguleringsplanprosessen.

j) offentlege organ og andre interesserte som skal varslast om planoppstart:

Naboar og offentlege instansar varslast i samsvar med kommunen sin oversikt direkte, og det vert annonsert i lokalavisa.

k) prosessar for samarbeid og medvirkning frå faginstansar, grunneigarar, festarar, naboar og andre:

Planområdet eigd av Roar Inge Kirkhorn. Utbyggjar Hornindal Eigedomsutvikling AS fremjar planinitiativet.

Naboar og faginstansar vil verte informert direkte i tråd med kommunen sin oversikt. Det vert lagd opp til godt samarbeid med kommunen undervegs i prosessen.

l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt:

Planen sitt forhold til Forskrift om konsekvensutredninger, §§ 6 og 8:
Planarbeidet utløyer ikke krav til KU eller planprogram/melding sidan planen skal utarbeidast i samsvar med KPA, der tiltaka har vore utgreia. Sjå vurdering på neste side.

Vurdering av krav til konsekvensutgreiing

Føremålet med planen er å detaljregulere området til bustadområde. Planområdet er ca. 7 Daa.
Planen vil være i tråd med overordna plan/KDP.

Etter *Forskrift om konsekvensutredninger* for planer etter plan- og bygningsloven (KU-forskrifta) § 4-2 ledd, skal den som fremjar forslag til plan etter plan og bygningslova sjølv vurdere om planen fell inn under forskrifta sitt saklege verkeområde.

Krav om konsekvensutgreiing i detaljregulering vert vurdert etter
Forskrift om konsekvensutredninger, sist endra 6-3-2026:

	Punkt som er vurdert	
Kap.2	Planer og tiltak som omfattes av forskriften	
§6	Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding	
Vurdering	Planforslaget er i tråd med overordna plan. <i>Tiltaket faller ikkje inn under §6 eller vedlegg I</i>	
§7	Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding	
Vurdering	<i>Tiltak faller ikkje inn under § 7</i>	
§8	Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn	
Vurdering	<i>Tiltak faller ikkje inn under vedlegg I eller II</i>	
	Aktuelle punkter vurdert under vedlegg I og vedlegg II:	
Vedlegg I	Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning	
Pkt 25	Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.	
Vurdering	<i>Føremål «bustadar» er i samsvar med overordna plan og tiltaket faller dermed ikke under dette punktet.</i>	
Vedlegg II	Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som skal vurderes nærmere	
Vurdering	<i>Tiltak faller ikke inn under Vedlegg II</i>	

Tiltaket er vurdert etter *Forskrift om konsekvensutredning* for planer etter plan- og bygningsloven. På dette grunnlaget er planarbeidet vurdert å ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing.

Stadanalyse – Grodåstunet, Grodås (Volda kommune)

Plassering og kontekst

Planområdet Grodåstunet ligg på Grodås i Volda kommune, i Hornindal. Grodås fungerer som lokalsenter for grendene rundt, med barnehage, skule, idrettsanlegg, handel og offentlege tenester. Planområdet ligg sentralt i høve eksisterande bustadområde og har god tilknytning til overordna vegnett via E39.

Grodås sentrum

Grodås sentrum er i hovudsak strukturert langs E39, som i dag fungerer både som gjennomfartsåre og hovudgate gjennom tettstaden. Sentrumsområdet har ein relativt urban karakter i lokal samanheng, med samanhengande bygnadsstruktur i 2–3 etasjar. Bygningane har i hovudsak forretnings- og tenestelokale i 1. etasje, medan dei øvre etasjane vert nytta til leilegheiter og/eller kontor. Det ligg føre langsiktige føringar om at E39 skal førast utanom sentrum, noko som vil kunne gje grunnlag for ei vidare utvikling av sentrum som eit meir trafikktrygt, menneskevennleg og funksjonelt lokalsenter.

Omgjevnadar og landskap

Planområdet inngår i eit markant vestlandslandskap, prega av Hornindalsvatnet, skogkledde dalsider og omliggande fjell. Terrenget er svakt til moderat skråande, og landskapskarakteren stiller krav til god tilpassing av bygnadsvolum, høgder og plassering ved vidare utbygging.

Eksisterande struktur og arealbruk

Området rundt Grodåstunet er dominert av bustader i låg til middels skala, hovudsakleg leilegheiter, einebustader og mindre bustadgrupper, med grøne mellomrom og gode sol- og utsiktsforhold. Planområdet inngår naturleg i denne strukturen og er eigna for utvikling innanfor eksisterande tettstad.

Tilkomst og trafikk

Tilkomst til området skjer frå offentleg veg, med korte avstandar til sentrale funksjonar på Grodås. Trafikkbelastinga er avgrensa, og området ligg til rette for bustadutvikling med vekt på trygge løysingar for mjuke trafikantar.

Utviklingspotensial og omsyn

Grodåstunet har eit godt potensial for bustadutvikling som kan bidra til å styrkje Grodås som bu- og opphaldsstad. Vidare planlegging bør leggje vekt på:

- tilpassing til eksisterande bustadskala
- gode sol- og uteopphaldskvalitetar
- effektiv arealbruk innanfor etablert tettstad

- omsyn til landskap, terreng og lokal byggjeskikk