



Sporstøl Arkitekter As
Postboks 301
6067 ULSTEINVIK

Vår referanse
25/1918 25/11016

Din referanse

Sakshandsamar
Heidi Istad

Dato
04.07.2025

**Referat frå oppstartsmøtet - Detaljregulering for Øyralandet gbr. 29/39
m.fl.
Planid 2025002**

REFERAT FRÅ OPPSTARTMØTE

Namn og planident til planen	Øyralandet – gbr. 29/39 m.fl. 2025002
Møtedato	24.06.2025
Møtedeltakarar	Plankonsulent: Silje Skaro frå Sporstøl Arkitekter AS. Forslagsstillar: Finn Dyb-Sandnes frå Coop Nordvest Volda kommune: Heidi Istad, planleggar. Jørgen Vestgarden avdelingsleiar Utvikling. Lars Fjærvold avdelingsleiar VA. Edvin Løfoll avdelingsleiar Veg og Park. Line Homberset talsperson for barn og unge.
GNR/BNR	29 / 39
Føremålet til planen	Føremålet med planen er å gje planrammer for etablering av forretning og sentrumsnære leilegheiter med tilhøyrande trafikk- og parkeringsareal på hamna i Volda. Kring planlagde bygg planleggast det lagt til rette for kaipromenade.

Planføresetnader

Områderegulering	
Detaljregulering	Det skal utarbeidast detaljregulering.

Reguleringsendring	
--------------------	--

Gjeldande plangrunnlag for området (namn og dato vert oppgitt)

Kommuneplanen sin arealdel	
Kommunedelplan	Kommunedelplan for tidlegare Volda kommune – planid 2016005 , innanfor BS6 – sentrumsformål. Arealet er sett av til sentrumsformål. Både forretning, tenesteyting og bustad er innanfor arealformålet. Kommunedelplanen har føresegner med krav til utarbeiding av reguleringsplan.
Reguleringsplan	Reguleringsplan for Øyra – planid 1987005 - Arealet regulert til forretning og parkering.
Andre føringar (statlege, regionale og kommunale)	Regional delplan for kulturminne. Kulturmiljøplan Volda kommune 2023-2027
Pågåande planarbeid	Områderegulering for Volda sentrum – indre sentrumssone er under arbeid. Det er planlagt å ha klart eit planforslag våren 2026. Arbeid med detaljregulering for Øyralandet vil kunne skje parallelt og det er viktig med god dialog undervegs. Det er ønskjeleg med hyppige avklaringsmøter undervegs for best mogleg samordning. Kommunen sender over rapportar og analysar som er utarbeidd i samband med områdereguleringa og som vil vere aktuelle for arbeidet med detaljreguleringa.

Plantype

Avgrensinga til planen

Planen vil erstatta fylgjande planar i heilskapen sin	
Planen vil erstatta delar av følgjande planar	Reguleringsplan for Øyra – planid 1987005

<p>Volda kommune vil vurdere om planen skal inkludere evt. uregulerte/tilgrensande områder.</p>	<p>Ideelt sett burde ein tatt med heile BS6 for å sett heile området sett av til sentrumsformål i samanheng. Området ved Hamna 20 har i dag tilkomst frå den kommunalt drifta vegen i planområdet og burde ideelt sett vore tatt med i planområdet for å sjå dette området i samanheng med utbygginga i det foreslåtte planområdet.</p> <p>Tiltakshavar ønskjer ikkje utviding av planområdet, då dei ikkje ønskjer å tilføre fleire problemstillingar i planarbeidet enn nødvendig. Tiltakshavar ønskjer ein rask og effektiv planprosess. Administrasjonen har forståing for dette og viser til at arealet inngår i områdereguleringa som kommunen er i ferd med å utarbeide. Det er viktig at utvikling i planområdet ikkje hindrar tilkomst, aktivitet og utvikling i Hamna 20 - området.</p>
---	---

Planendring

<p>Ynskete endringar i høve til gjeldande planar; Hovudføremål</p>	<p>Endre arealformål frå forretning til bustad, forretning og tenesteyting.</p> <p>Legge til rette for oppføring av nytt bygg med forretning og bustader der dagens Megabutikk og Hamnegata 14 er i dag.</p> <p>Det er lagt opp til bustadparkering i 1. etasje mot sjøfronten og parkering på dagens parkeringsareal til forretning/tenesteyting.</p> <p>Det er lagt opp til endra innkøyring til området. Innkøyring vert trekt mot aust nærare 29/41.</p>
<p>Ynskete endringar i høve til gjeldande planar; Andre føremål</p>	<p>Hamnegata 12 skal bli ståande, men det er ønskeleg med noko fornying.</p> <p>Mylna i Hamnegata 16 blir som før.</p> <p>Sjøfronten skal ryddast/strammast opp. Det skal leggest til rette for ein hamnepromenade mot sjø og elv. Det er ikkje lagt opp til endring av førebygginga mot elva.</p>

Viktige utgreiingsbehov

<p>Planfaglege vurderingar</p>	<p>Både forretning og bustad er innanfor arealformålet sentrumsformål i kommunedelplanen. Mylna er ei produksjonsbedrift. Dette er ikkje innanfor formålet og vil få eit eige arealformål.</p> <p>Kommunen er positiv til planarbeidet som legg til rette for etablering av forretning og sentrumsnære leilegheiter, noko som er heilt i samsvar med kommunen si målsetting i Samfunnsdelen om å legge til rette for arbeidsplassar og busetnad.</p>
--------------------------------	--

	<p>Det er viktig å ha fokus på at planen må sikrar eit godt bumiljø/nabolag og tilfører gode tettstadkvalitetar til området. Ein må derfor legge vekt på å legge til rette med gode uteopphaldsareal også på bakkeplan, som kan bidra til at området vert attraktivt for opphald både for bebuarar og andre som ferdast i området. Sitteplassar langs hamnepromenaden og nokre mindre uteopphaldsareal elles i området vil vere positivt.</p> <p>Det er krav om at 50 % av MUA skal plasserast på bakkeplan. Ein må etterstrebe å innfri dette kravet. Kommunen er inneforstått med at det kan vere vanskeleg å innfri dette kravet i eit utbygd sentrumsområde og kan akseptere ein mindre andel MUA på bakkeplan, dersom løysinga vil vere med på å gi betra tettstadkvalitetar og sikrar eit godt nærmiljø. Dette må avklarast gjennom dialog i planprosessen.</p> <p>Reguleringsplanen må ha krav om utomhusplan i føresegnene. Planforslaget må ha illustrasjon som viser kva intensjon/planar ein har for utomhusareala. Det må settast krav til utforming av utomhusareala i føresegnene. Kommunen ber om at det vert lagt vekt på høg kvalitet på utomhusanlegg og det vert lagt vekt på å tilføre meir vegetasjon i området.</p> <p>Det vil vere krav om belysning langs hamnepromenaden som gjer at området vert opplevd trygg heile døgnet. Det må takast omsyn til at elva er lakseførande.</p> <p>Hamnepromenaden må vere offentleg og det vil vere aktuelt med rekkjefølgjekrav knytt til tidspunkt for opparbeiding. Ved kommunal overtaking vil det vere aktuelt med utbyggingsavtale.</p> <p>Både kommunen og forslagsstillar ønskjer hyppige avklaringsmøte for å kunne løyse utfordringar undervegs i planutforminga.</p>
Jordvern- og landbruksfaglige vurderingar	Ikkje relevant.
Naturmangfald vurderingar	<i>Det vart gjort merksam på at det er elvemuslingar lengre oppe i elva.</i>
Kulturlandskap og kulturminne	Mylna er eit regionalt viktig kulturminne, som må ivaretakast i planen.

<p>Beredskapsmessige vurderingar/ROS-analyse</p>	<p>Det må utarbeidast ROS-analyse.</p> <p>Det må dokumenterast at området ikkje er utsett for skred frå kvikkleire.</p> <p>Kommunen sender over kartlegging av flaumfare inkludert stormflo med bølgepåverknad.</p> <p>Andre faremoment vert avdekt gjennom ROS-analysen. Faremoment må verta vurdert nærare i planen.</p>
<p>Born/unge, eldre, og dei funksjonshemma si interesse</p>	<p><i>Jf. statlege retningslinjer på desse felta.</i></p> <p>Det er krav om både kvartalsleikeplass og nærleikeplass i følgje KDP. Vurderingar av korleis krav til leikeareal vert løyst må inngå i planen.</p> <p>Med 30 bueiningar vil det vere krav om 2 x 200 m² til nærleikeplass. Dette kan vere ein nærleikeplass på 400 m² eller to på 200 m². Som hovudregel skal nærleikeklassen plasserast på bakken. I konsentrerte område med høg arealutnytting kan det akseptast plassering på tak. Vi kan derfor akseptere at ein av nærleikeklassane vert plassert på tak over butikklokale. Kommunen ber om at ein nærleikeplass vert plassert på bakkeplan.</p> <p>For 30 bueiningar vil det vere krav om ein kvartalsleikeplass på 1500 m² innanfor ein avstand på 300 meter. Kommunen ser at det kan vere vanskeleg å innfri arealkravet til kvartalsleikeplass i eit utbygd sentrumsområde.</p> <p>I KDP er det sett av eit areal til friområde o_GF18 (Prestegata 2) som er tiltenkt kvartalsleikeplass for Nedre Rotset. Leikeklassen er ikkje opparbeidd i dag. Kommunen har leigeavtale på arealet og vil sette i gong med avklaringar om muleg realisering av leikeplass på arealet. Avtale om bidrag til opparbeiding vil vere aktuelt.</p> <p>Alternativt må det settast av areal til kvartalsleikeplass i planområdet. Kommunen ønskjer å gå i dialog om korleis dette kan løysast. Dette må avklarast med kommunen og barnerepresentanten undervegs i planarbeidet.</p> <p>Kommunen sin talsperson for barn og unge i plansaker: line.homberset@volda.kommune.no</p> <p>Planarbeidet må ha fokus på å sikre gode felles uteopphaldsareal som kan medverke til eit godt bumiljø.</p>

<p>Veg- og tekniske tilhøve/trafikkavvikling/transport</p>	<p><i>Veg for tilkomst, gangveg</i> Kommunen gjorde merksam på at brua over Øyraelva vil vere utsett for overflauming.</p> <p>Det vart informert om at kommunen jobbar med ein mobilitetsplan som vil vere ferdig medio oktober 2025. Her vil det vere forslag til gatebruksplan, tiltak for å redusere bilbruk og legge betre til rette for gåande og syklende.</p> <p>Må legge vekt på å sikre gode løysingar for mjuke trafikantar; både gåande og syklende. Kommunen har ei målsetting om at fleire skal gå og sykle.</p> <p>Planforslaget må gjere greie for korleis parkeringsbehovet vert løyst. Det vert vist til krav til sykkel- og bilparkering i KDP. Kommunen ønskjer å redusere bilbruk og redusert krav til tal på parkeringsplassar er eit verkemiddel. For bustader vil kommunen redusere kravet til maksimalt 1 per leilegheit.</p> <p>Det er viktig å stramme opp køyremønster og parkeringsareal. Det må vere tydeleg skilje mellom køyreareal og areal for mjuke trafikantar som og vil fungere vinterstid med snø.</p> <p>Må sette av tilstrekkeleg areal til snøopplag.</p> <p>Kommunen gjorde merksam på at ein ikkje må legge opp til arealbruk som hindrar tilkomst til Hamna 20. Det går i dag offentleg veg (jf. veglova § 1) gjennom planområdet som gir tilkomst til Hamna 20. Inntil kommunen sjølv har opparbeidd alternativ tilkomstløyising er det viktig at det ikkje vert lagt opp til arealbruk som er til hinder for tenleg tilkomst til Hamna 20 gjennom planområdet. Kommunen vil ta endeleg stilling til tilkomstløyising for Hamna 20 og kommunen sine areal i områdereguleringa, som er sett i gong.</p> <p>Kontaktperson veg, park og hamn: edvin.lofoll@volda.kommune.no</p> <p>Må legge til grunn felles løysing for avfall; gjerne nedgrave løysing i samsvar med krav i KDP– ta kontakt med VØR.</p> <p>Kommunen planlegg ny pumpestasjon for avløp for nedre Rotset og Øyralandet i området mellom Ristevegen og Hamnegata. Utbyggingsprosjektet kan tilknytast denne. Vatn kan hentast i Hamnegata. Kontaktperson i kommunen for VA: lars.fjervold@volda.kommune.no</p> <p>Det er krav om VAO-rammeplan. Ingen særskilte overvasskrav då planområdet ligg ved sjøen og kan føre overvatn dit.</p>
--	--

Støy	Delar av planområdet ligg i gul støysone. Støy må kartleggast.
Estetisk utforming og omsyn til omgjevnadane.	<p>Sjå krav i KDP. Må sette krav til estetikk i RP.</p> <p>Arkitektoniske intensjonar og grep og korleis utbyggingsprosjektet held seg til omgjevnadane må skildrast i planomtalen eller eige notat. I tillegg til perspektivteikningar og 3D-illustrasjonar må det utarbeidast oppriss og snitt for å synleggjere tilpassing til omgjevnadane.</p> <p>Det må leggjast vekt på at den synlege delen av fylling i sjø/hamnefront får ein arkitektonisk og estetisk god utforming, slik at den kan inngå som eit positivt element i byrommet. Det må settast krav til utforming av sjø-/hamnefront og promenaden i føresegnene.</p>
Trong for utbyggingsavtale	Forslagsstillar/tiltakshavar ønskjer å kunne inngå utbyggingsavtale for opparbeiding av offentleg infrastruktur og fordeling av økonomisk bidrag. Dette må avklarast undervegs i planarbeidet.
Særskilt trong for medverknadsprosessar	Ingen særskilde.
Anna	<p>Kommunen gjekk gjennom føresegner i KDP med krav til planarbeid m.v. Minna spesielt om § 2.3.10 Energibruk i bygg; tiltak for å redusere energibruk, ta omsyn til lokalklimatiske forhold, krav om klimagassrekneskap. Klimagassrekneskap vil måtte vere på eit overordna nivå, då ein ikkje har detaljplanlagt bygg enno.</p> <p>Kommunen sender over aktuelle rapportar og utgreiingar.</p> <p>Planinitiativet vart gått gjennom og kommunen bad om nokre suppleringar.</p> <p>Kommunen har sett i gong arbeid med ein mobilitetsplan som skal vere ferdig medio oktober 2025.</p> <p>Det vil bli sett i gong arbeid med supplerande kunnskapsgrunnlag i samband med områderegulering for Volda sentrum. Plankonsulent vil få tilgang til dette når det vert klart.</p> <p>Både kommunen og forslagsstillar ønskjer å ha god dialog gjennom planprosessen. Med tanke på rask framdrift er det ønskeleg med hyppige avklaringsmøter der planskisser og løysingar vert drøfta før innlevering av eit ferdig</p>

	<p>planforslag.</p> <p>Kommunen skal avklare så tidleg som muleg om aktuelle rekkjefølgjekrav. Kommunen varslar om at det vil vere behov for ny VA-infrastruktur for å kunne gi planområdet nødvendig avløpsløyseing. Kommunen krev at det må settast rekkjefølgjekrav til at avløpsløyseinga må vere sett i drift før bygg i planområdet kan takast i bruk. Det vil og bli sett krav til opparbeiding av hamnepromenaden og leikeplassar. Kommunen har ikkje fullstendig oversikt over aktuelle rekkjefølgjekrav pr. no, men vil kome tilbake til dette gjennom dialog i planprosessen.</p> <p>Vart ikkje tatt opp i oppstartsmøtet: I kommunen sin samfunnsdel er det krav om at blågrøn faktor skal fastsettast i reguleringsplan. Området har minimalt med grøne element i dag og vi ber om at det vert lagt vekt på å inkludere blågrøne element i prosjektet slik at ein kan oppnå ein betre blågrøn faktor enn i dag.</p> <p>Kommunen ber om at planen får følgjande plannamn: Detaljregulering for Øyralandet – gbr. 29/39 m.fl.</p>
--	---

Konsekvensutgreiing/planprogram

Krav om konsekvensutgreiing/planprogram	
Ikkje krav om konsekvensutgreiing/planprogram	Dersom ein tolkar vedlegg II pkt 10 b. vidt, slik som rettleiaren legg opp til, vil eit bustadprosjekt med om lag 30 leilegheiter kome inn under planar som skal vurderast om det vil vere krav om KU. Området er utbygd frå før med både bustader og tenesteyting. Kommunen vurderer at bustadprosjektet ikkje har vesentlege verknader og at det derfor ikkje er krav om KU.

Kart og illustrasjonar

Planframstilling skal vere som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhald, utforming, format m.m sjå forskrift om kart, stadfesta informasjon og arealføremål.

Komplett planforslag	
Materiell:	Merknad/kommentar:
Plankart i PDF-format, målestokk 1:1000	
Plankart i gjeldande SOSI-format, jf. til ei kvar tid gjeldande Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister	
Reguleringsføresegner i PDF og Word-format	
Planomtale med ev. KU i PDF og Word-format	
ROS-analyse	
Planprogram i PDF og Word	Ikkje relevant.

Volda kommune
Stormyra 2
6100 Volda

www.volda.kommune.no
postmottak@volda.kommune.no

Sentralbord: 70 05 87 00
Org. nr: 939 760 946
Kontonr: 3391.07.81727

Illustrasjoner og 3D - modeller som synleggjer konsekvensar av planframlegget	Det må leverast sol-/skyggeanalyse, snitt og oppriss, 3D-perspektiv/visualiseringar. Illustrasjonsplan som viser plassering av bygg, vegar, gangvegar, parkering(på bakken), sykkelparkering m.v.
Kopi av annonse planoppstart med påført dato	
Kopi av varslingsbrev	
Varslingsliste	
Dokumentasjon av samråds- og medverknadsprosess	
Merknader med konsulent sine kommentarar	
Kopi av utgreiingar, møtereferat, innspel etc.	

Framdrift*

Planlagt dato for varslings/høyring av planprogram	Sak i FSK august eller tidleg september om godkjenning av oppstart av planarbeidet. Det kan varslast oppstart etter formannskapet sitt vedtak. Kommunen sin sakshandsamar skal ha varslingsdokument til gjennomsyn før varslings om planoppstart vert gjennomført.
Planlagt dato for sending av planforslag til kommunen	Med målsetting om offentleg ettersyn i mars 2026 må planforslaget sendast kommunen seinast tidleg januar 2026.
Fyrstegongs handsaming i fast utval for plansaker	<i>Kommunen vil følgja gjeldande fristar i sakshandsaminga, dvs fyrstegongs handsaming innan 12 veker frå ferdig planforslag er motteke.</i>
Offentleg ettersyn	Forslagsstillar ønskjer at planforslaget kan handsamast for offentleg ettersyn mars 2026.
Andregongs handsaming i fast utval for plansaker	
Endeleg planvedtak i kommunestyret	Forslagsstillar planlegg for ferdig godkjent detaljregulering juni 2026.

* Skissa ovanfor viser ideell framdrift. Forskrift om sakshandsamingstid skal uansett overhaldast.

Plangebyr

Handsaming av planforslag vert gebyrlagt i samsvar med kommunen sitt avgiftsregulativ. Ved innsending av planforslag, skal konsulent oppgje fakturamottakar. [Gebyrregulativ](#).

Stadfesting og atterhald

Det vert gjort merksam på at oppstartsmøtet har karakter som gjensidig orientering og at han ikkje gjev nokon av partane rettar i den seinare sakshandsaminga. Naboprotester, utsegner frå offentlege styresmakter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenga sakshandsamingstid og endring av sakshandsamingsprosess.

Med helsing

Heidi Istad
planleggar

Dokumenter er elektronisk godkjent og har derfor ikkje signatur

Vedlegg
Sjekkliste_tekniske_krav_regplan