



Arkivsak-dok. PLAN-22/00241-35
Saksbehandler Håvard Stensønes

Saksgang

Møtedato

Saksfremlegg

Reguleringsplan for Vollan boligfelt

Kommunedirektørens innstilling:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10 blir forslag til reguleringsplan for Vollan boligfelt lagt ut til høyring og offentlig ettersyn.

Saksopplysninger



Kart 1 Kart som viser Vollan boligfelt innanfor svart stipla linje

Planprosess

- Surnadal kommunestyre vedtok 26.09.2024, sak 57/24 reguleringsplan for Vollan boligfelt på tross av at det forelå innsigelse frå Statsforvaltaren grunna jordvern og frå NVE grunna manglande geoteknisk avklaring.
- Saka vart oversendt til Kommunal- og distriktsdepartementet (KMD) for endeleg avgjerd.
- Departementet opprettholdt innsigelsen frå NVE, men ikkje innsigelsen frå Statsforvaltaren i Møre og Romsdal. Det vart sett krav om høgare utnytting og fleire boligar innanfor planområdet. Kommunen fekk dermed grønt lys for å arbeide vidare med reguleringsplana dersom grunnforholda var gode.
- Det vart gjennomført geotekniske undersøkingar som viste at det ikkje foreligg fare for kvikkleireskred i eller ved planområdet. NVE trekte dermed sin innsigelse til plana som dermed kan eigengodkjennast.
- Kommunen fremmar noe eit nytt, revidert forslag til reguleringsplan.

Planendringar etter vedtak frå KMD

Departementet sette krav om høgare utnytting innanfor boligområdet. Kommuneadministrasjonen har derfor vurdert området på nytt, for å kunne tilrettelegge for fleire boligar.

Frå KMD sitt brev:

Kommunal- og distriktsdepartementet har etter en helhetlig vurdering kommet til at det kan åpnes for boligbygging i planområdet, såfremt videre grunnundersøkelser åpner for det (jf. NVEs innsigelse). Departementet har lagt avgjørende vekt på at forslaget legger til rette for nye sentrumsnære boliger, i tråd med kommunens overordnede mål for boligutviklingen. Det er også lagt vekt på at omdisponeringen av dyrket mark er begrenset, og at kommunen ellers fører en streng praksis når det gjelder jordvern og også aktivt vil vurdere å tilbakeføre tidligere avsatte utbyggingsområder til LNFR-formål.

Både statsforvalteren og Landbruks- og matdepartementet mener at den vedtatte utnyttelsen med 24 boenheter er for lav for dette området, og at det må stilles krav om høyere utnyttelse dersom planen skal godkjennes. Departementet deler denne vurderingen, og forutsetter at kommunen gjennom endringer i planen stiller krav om høyere utnyttelse i form av flere boliger. I dialogen med kommunen har departementet oppfattet at dette er noe kommunen er innstilt på å gjøre. Med en høyere utnyttelse vurderer departementet at de samlede fordelene ved å legge til rette for sentrumsnær boligbebyggelse vil være større enn ulempene for landbruksinteressene.

Fortetting av boligfeltet

Administrasjonen har utarbeidd eit forslag til ny reguleringsplan med moglegheit for inntil 50 boligar. Planutkastet legg opp til ei større variasjon av storleik på boligane. Reguleringsplana har lagt vekt på å utvikle eit attraktivt boligområde med gode uteopphaldsareal. Boligstørrelsen det er planlagt for er i tråd med boligstatistikk utarbeidd av [Møre og Romsdal fylkeskommune](#) som viser at Surnadal har for få middels store boligar.



Kart 2 Utkast til revidert reguleringsplan

Inndeling av delområde med bygningstypar og antall boligar

Planområdet er delt inn i 5 delområde BK1 – BK5. Planomtalen viser forslag til kva for bygningstypar det kan byggast innanfor kvart delområde. Utnyttingsgrasen er sett til 35% innanfor alle delområda. Dette sikrar ei utnytting av området som gir tilstrekkeleg grøntareal mellom boligane. Planbestemmelsane set krav om utomhusplan som viser planlagt bebyggelse i heile delfeltet før det blir gjeve byggeløyve.



Kart 3 Forslag til bygningstypar

Planforslaget legg opp til høgare utnytting med fleire boligar enn i tidlegare planforslag. Det er foreslått følgjande fordeling:

AREALFORMÅL	FELTNAVN	Areal m ²	Bygningstype	Antall boliger
1112: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BK1	2235	4-mannsboliger	8
1112: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BK2	2086	6-mannsboliger	12
1112: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BK3	1913	Kjedebolig med krav om underetasje	10
1112: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BK4	2103	Rekkehus med underetasje	8
1112: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BK5	2206	Rekkehus med underetasje	12

Oversikta viser inntil 50 boliger innanfor planområdet. Dette kan verke som eig høgt antal, men med dagens byggekostnader kan ein forvente det er meir attraktivt med mindre areal pr bolig. Det er lagt til rette for gode uteoppholdsareal. Fellesløysingar som felles parkeringsplass frigjer areal ved boligane som kan føre til betre kvalitet i boligfeltet og auka bokvalitet. Fellesløysingar bidreg til å halde byggekostnadene nede. Leikeplass, uteoppholdsareal og gatetun er plassert sentralt i boligfeltet. Dette vil gi skape gode sosiale møteplassar og gi rom for fellesskap.

Adkomstveg

Sidan forrige planutkast er det gjort endringar i vegstrukturen. Det er vist ein avkjørsel frå vegen Buhagen, og to adkomstveggar inn i planområdet, V1 og V2. Reguleringsplan for Øye inneheld ein ny veg opp mot Buhagen, og eigen gang- og sykkelveg. Dette er eit omfattande og dyrt tiltak som kommuneadministrasjonen ønsker å nedskalere utan at det går på bekostning av trafikktryggleiken. I staden for separat gang- og sykkelveg blir det foreslått å utvide breidda på vegen Buhagen og forlenge fortauet frå ovafor kryss Buhagen – Nordsida, og heilt opp til Buhagen. Vegføringa tek høgde for at den kan forlengast for seinare byggetrinn i Øyagardslia. Utbetringa av nedre del av vegen inkludert fortau er ikkje del av denne reguleringsplanen. Tilpassinga av vegstrukturen til eksisterande veg til Buhagen fører til at boligformål B5 i gjeldande reguleringsplan blir teke inn i planforslaget. Dette er eit areal som var inneklemt mellom vegane og ikkje stort nok til å få etablert ei god boligtomt. Arealet er i dag nytta til sykkelløype og leikeareal og blir foreslått regulert til område for uteopphald.



Kart 4 Illustrasjon som viser strekning for breddeutviding og nytt fortau utanfor planområdet

Regulert veg er arealkrevande og ville ført til ei vesentleg endring for bebuarar i Buhagen. Den gamle reguleringsplana viser ei dårleg vegløyising for bebuarar i øvre del av Buhagen. Kommunedirektøren vurderer foreslått løyising til å vere betre for bebuarane i Buhagen.



Kart 5 Gjeldande reguleringsplan for deler av Buhagen

Planforslag vedtatt med innsigelse 2024	Nytt revidert planforslag juni 2026
---	-------------------------------------

<p>12 tomter tilrettelagt med byggegrenser innanfor kvar tomt</p> <p>Plana grensar til regulert vegstruktur til Øyagardslia</p>	<p>5 delområde med krav om detaljplanlegging innanfor kvart delområde med forslag til bygningstypar. 3 felles parkeringsområde som sikrar betre arealutnytting og mindre behov for biloppstillingsplass ved kvar bolig.</p> <p>Tilrettelagt for inntil 50 boligar.</p> <p>Planforslaget tilpassar seg eksisterande vegstruktur</p>

Samla vurdering

Kommunedirektøren vurderer planforslaget som er presentert til å vere i tråd med krav om høgare utnytting av planområdet med fleire boligar. Planforslaget tek omsyn til eksisterande boligstruktur i Buhagan, samtidig som ein tek omsyn til landskapskvalitetane ved gardsbruket på Vollan.

Vedlegg

Uttale frå Kommunal- og distriktsdepartementet - Innsigelse - Detaljregulering for Vollan boligfelt
 NVE trekker motsegn til reguleringsplan Vollan boligfelt
 20150011_planbestemmelsar_2026
 Planbeskrivelse Vollan
 Plankart RP Vollan 20150011_100626