



SURNADAL KOMMUNE

# Reguleringsplan Vollan

Planbeskrivelse

Offentlig ettersyn  
30.06.2026

## Innhold

Planbeskrivelse .....	0
1. Bakgrunn og hensikten med planen .....	3
1.1 Hensikten med plana .....	3
1.2 Forslagsstiller og berørte eigerdomar .....	3
1.3 Krav om konsekvensutredning .....	3
2. Planprosess og medvirkning .....	3
3. Planstatus og rammebetingelser .....	4
3.1 Overordnede planer og føringar .....	4
4. Beskrivelse av planområdet .....	6
4.1 Beliggenhet .....	6
4.2 Topografi og landskap .....	6
4.3 Kulturminner og kulturmiljø .....	6
4.4 Naturverdier .....	6
4.5 Landbruk .....	7
4.6 Trafikkforhold .....	7
4.7 Barns interesser .....	7
4.8 Teknisk infrastruktur .....	7
4.9 Grunnforhold .....	7
4.10 Støyforhold .....	7
4.11 Risiko og sårbarhet .....	8
5. Beskrivelse av planforslaget .....	10
5.1 Planlagt arealbruk .....	10
Reguleringsformål .....	10
5.2 Intensjoner – hovedpunkter for planforslaget .....	10
5.2.1 Vurderte alternativ .....	11
5.3 Bebyggelsens plassering og utforming .....	15
5.4 Uteoppholdsareal og lek .....	16
5.5 Tilknytning til infrastruktur .....	16
5.6 Arealregnskap .....	16
6. Virkninger/konsekvenser av planforslaget .....	17
6.1 Landskap og stedets karakter .....	17

6.2	Kulturminner og kulturmiljø.....	17
6.3	Friluftsliv .....	17
6.4	Trafikkforhold.....	18
6.5	Barns interesser .....	18
6.6	Energibehov – energiforbruk .....	18
6.7	ROS .....	18
6.8	Støy.....	18
6.9	Landbruk.....	18
6.10	VA, lokal overvannshåndtering .....	18
6.11	Boligutvikling.....	19
6.12	Økonomiske konsekvenser for kommunen .....	19

# 1. Bakgrunn og hensikten med planen

## 1.1 Hensikten med plana

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg og grønnstruktur. Planområdet er i dag uregulert, og avsett til LNF-formål i kommuneplana.

## 1.2 Forslagsstiller og berørte eigedomar

Reguleringsplana var opprinneleg utarbeidd av Suconsult på vegne av grunneigar Ola Raner og Kari Stensby Raner. Det er signert intensjonsavtale mellom Surnadal kommune og grunneigarane for kjøp av arealet som er omfatta av reguleringsplana. Surnadal kommune har endra detaljar i plana i samband med ny behandling av reguleringsplana i både 2022 og i 2024. Det har blitt jobba yttarligare med justering av innhald i plana sidan 2024.

Planområdet omfattar følgende eigedomar:

61/21, 61/25, 61/6

## 1.3 Krav om konsekvensutredning

Kommunen har vurdert om plana blir omfatta av Forskrift om konsekvensutredning. Boligfelt som ikkje er i tråd med overordna plan skal vurderast opp mot denne forskrifta. I område mindre enn 15 dekar tilknytta eksisterande boligfelt er det ikkje krav om konsekvensutredning dersom tiltaket ikkje fører til vesentlege konsekvensar for miljø og samfunn. Etablering eller regulering av boligområde mindre enn 15 dekar, og som er en del av sentrumsutvikling i tettsteder, vil kunne omfattes av forskrifta sitt vedlegg II nr. 10 bokstav d.

d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftformål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet

Med avbøtande tiltak for omdisponering av dyrkajorda vurderer kommunen at det ikkje blir sett krav om konsekvensutredning. Landbruksvurderingar og andre viktige tema vil likevel bli utreda i samband med reguleringsplanprosessen.

# 2. Planprosess og medvirkning

Plana var tidlegare fremma som ein privat reguleringsplan med politisk behandling i perioden 2015-2017. Surnadal kommunestyre vedtok å ikkje godkjenne reguleringsplana før det vart gjort ei heilhetleg vurdering av heile området Øygardslia. Vollen boligfelt er trinn ein av dette boligfeltet. Meir info finn du i kommunestyret sak 32/22

(<https://opengov.360online.com/Meetings/SURNADAL/Meetings/Details/303128?agendaltemId=203903>).

Kommunen varsla naboar om restart av planarbeidet i 2022 og naboar ble bedt om å komme med innspel. Det kom ingen innspel frå naboar. Spørsmål om restart av planprosess var avklart med Statsforvaltaren i Møre og Romsdal og Møre og Romsdal fylkeskommune i epost 16.09.2022.

Offentleg ettersyn av plana ble gjennomført i 2023 og det kom innsigelse frå Statsforvaltaren

i Møre og Romsdal grunna jordvern og frå NVE grunna manglande geotekniske vurderingar. Kommunen ville få avklart innsigelsen på jordvern før det ble bestilt geotekniske undersøkelser. Innsigelsen på jordvern vart ikkje avklart til tross for mekling med Statsforvaltaren, og saka vart oversendt til KMD for avgjerd.

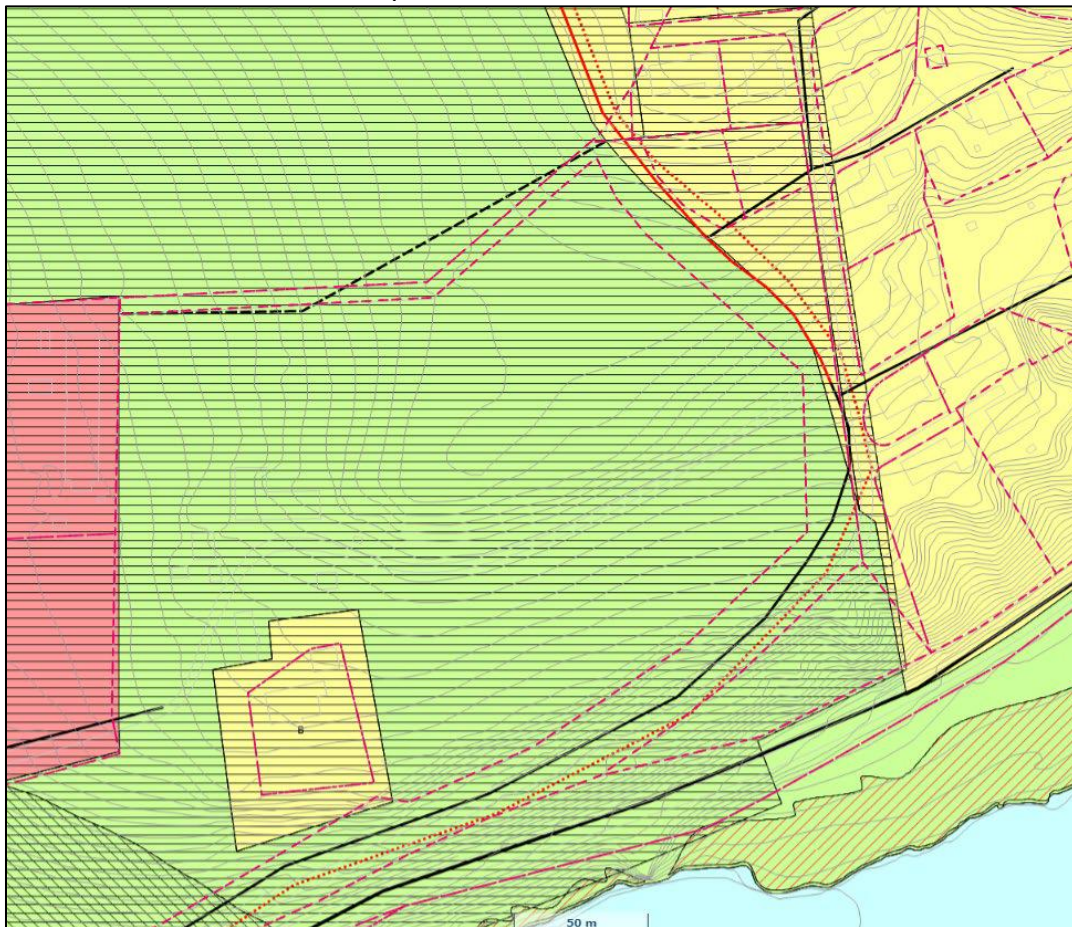
28 mai 2025 kom avgjerd frå KMD i saka. Departementet opprettholdt innsigelsen frå NVE, men ikkje innsigelsen frå Statsforvaltaren i Møre og Romsdal. Det vart sett krav om høgare utnytting og fleire boligar innanfor planområdet. Kommunen fekk dermed grønt lys for å arbeide vidare med reguleringsplana dersom grunnforholda var gode.

Det vart gjennomført geotekniske undersøkingar høsten 2025 som viste at det ikkje foreligg fare for kvikkleireskred i eller ved planområdet. NVE trekte dermed sin innsigelse til plana som dermed kan eigengodkjennast.

## 3. Planstatus og rammebetingelser

### 3.1 Overordnede planer og føringar

Kommuneplana sin arealdel viser at området er omfatta av reguleringsplan for Øye skuleområde. I kommuneplana er området skravert som unntatt rettsvirkning – reguleringsplana gjeld for området. I samband med siste rullering av kommuneplana sin arealdel vart området teke inn som boligområde då det pågikk ein parallell reguleringsprosess. I og med at kommunestyret ikkje godkjente reguleringsplana vart området teke ut av kommuneplana.



Figur 1 Kommuneplana sin arealdel - horisontal skravur betyr at kommuneplana sin arealdel er unntatt rettsvirkning - reguleringsplana gjeld



Figur 2 Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan med planavgrensning fra tidligere planforslag



Figur 3 Forslag til ny planavgrensning

Gjeldende reguleringsplan for området viser at planområdet er vist til landbruksformål og ny adkomstveg og gang- og sykkelveg til framtidig tenkt byggeområde i Øyagardslia. Plangrensa er siden forrige behandling utvida mot aust, fram til Buhagen.

Tilpassinga av vegstrukturen til eksisterande veg til Buhagen fører til at boligformål B5 i gjeldende 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.

Følgande overordna retningslinjer gjeld også for planområdet:

- Samordna bolig-, areal- og transportplanlegging.

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge i planleggingen.

## 4. Beskrivelse av planområdet

### 4.1 Beliggenhet

Planområdet på 17,3 daa ligg på Øye i Surnadal, mellom garden Vollan og inntil eksisterande Buhagen boligfelt. Området ligg like ved Øye skuleområde og 1 km frå Skei. Kommunestyret har vedtatt at det skal settast i gang planlegging for å tilrettelegge for fleire boligar i Øyagardslia. Området er første del av ei planlagt større satsing på boligar nær skuleområdet på Øye.



Figur 4 Kart som viser omriss av nye Vollan Boligfelt

### 4.2 Topografi og landskap

Området ligg på nordsida av dalføret og har gode sol- og utsiktsforhold. Vollan boligfelt ligg på eit platå og har ei fin helling ned mot dalen og vestover mot fjorden.

### 4.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er gjennomført arkeologiske registreringar i området. Det vart ikkje gjort funn. Planområdet tek hensyn til eksisterande bebyggelse ved garden Vollan ved at det er ein viss avstand frå plangrensa til gardsbebyggelsen. Grensa vart fastsatt gjennom mekling med Møre og Romsdal fylkeskommune ved tidlegare behandling av saka.

### 4.4 Naturverdier

I og med at området består av dyrka mark er det ikkje funne nødvendig å gjere særskilte naturmangfaldsvurderingar. Ei omdisponering av dyrka jord kan føre til fleire kantsonar langs vegar og uteoppholdsareal, og dermed betre forhold for eit variert naturmangfald.

## 4.5 Landbruk

13 daa av planområdet er i dag nytta til beite.

## 4.6 Trafikkforhold

Adkomst til området er i dag via kommunal veg til Buhagen. Det ligg en gangveg nord i planområdet som knytter Buhagen til skuleområdet på Øye. Det er ikkje kollektivtransport til området

## 4.7 Barns interesser

Området består av dyrka mark, og er ikkje benytta som rekreasjonsområde for barn.

## 4.8 Teknisk infrastruktur

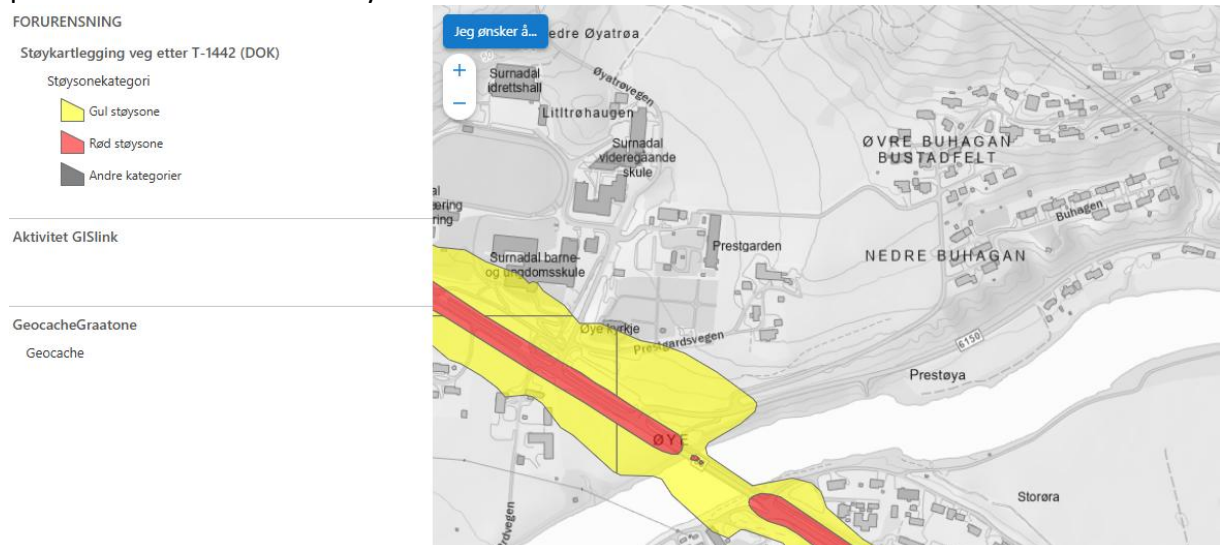
Planområdet er ikkje berørt av ledninger for vatn og avløp, samt elektrisitet eller andre kabler. Vassledning går langs sørlige del av planavgrensninga. Trafo ligg nord/aust, like ved området.

## 4.9 Grunnforhold

Grunnforholda består i følgje løsmassekart av morene og elveavsetningar. I følgje kart.nve.no kan det vere marine avsetningar i området, og arealet er innafor aktsomhetsområde for kvikkleire. Det var gjennomført grunnundersøkingar i løpet av hausten 2025. Rapportane frå undersøkingane viser at det ikkje er fare for kvikkleireskred i planområdet. Det er dokumentert tilstrekkeleg tryggleik for planlagt utbygging i samsvar med krava i byggt teknisk forskrift (TEK17)

## 4.10 Støyforhold

Planområdet er ikkje utsett for støy frå omgivelsane. Støykart langs Fv65 viser at planområdet er utanfor støysonene.



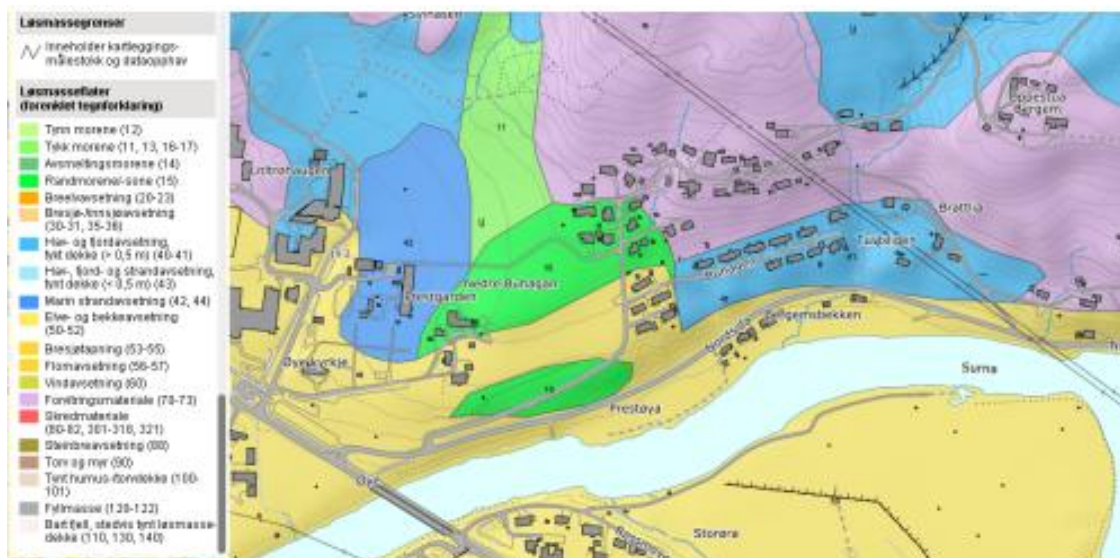
Kart 1 Kart som viser støysoner langs fylkesveg 65.

<https://kart.statsforvalteren.no/vertigisstudio/web/?app=7b065c5ac7b448d5aa4dd6c26c140bfc>

## 4.11 Risiko og sårbarhet

Emne	Er det knytt uakseptabel risiko til følgjande forhold?	Nei	Ja	
Naturgitte forhold	a	Er området utsett for snø-, jord-, steinskred eller større fjellskred?	X	
	b	Er det fare for flodbølger som følgje av fjellskred i vatn/sjø?	X	
	c	Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?	x*	
	d	Er området utsett for flaum eller flaumskred, også når ein tek omsyn til auka nedbør som følgje moglege av klimaendringar?	X	
	e	Vil skogbrann/lyngbrann i området vere ein fare for bustader/hus?	X	
	f	Er området sårbart for ekstremvær/stormflo medrekna ei ev. havnivåstigning som følgje av endring i klima?	X	
	g	Er faren for radon vurdert i området?		x
	h	Er det tatt omsyn til ein potensiell fare for radon (radonsperre)?	X	
	i	Anna (Spesifiser)?	X	
Omgivnad	a	Er det regulerte vassmagasin med spesiell fare for usikker is i nærleiken?	X	
	b	Er det terrengformasjonar som utgjere spesiell fare (stup etc.)?	X	
	c	Vil tiltaket (utbygging/drenering) kunne føre til oversymjing i lågare-liggande område?	X	
	d	Anna(spesifiser)?	X	
Verksemds-risiko	a	Omfattar tiltaket spesielt farlege anlegg?	X	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar i nærliggande verksemdar (industriføretak etc.), utgjere ein risiko?	X	
Brann/ulykkesberedskap	a	Har området tilstrekkeleg sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)?		X
	b	Har området gode tilkomstruter for utrykkingskøyretøy?		X
Infrastruktur	a	Er det kjende ulykkespunkt på transportnettet i området?	X	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe på nærliggande transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjere ein risiko for området?	X	
	c	Er det transport av farleg gods til/gjennom området?	X	
Kraftforsyning	a	Er området påverka av magnetfelt frå høgspentliner?	X	
	b	Er det spesiell klatrefare i høgspentmaster?	X	
	c	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstryggleiken i området?	X	
Vassforsyning	a	Er det tilstrekkeleg vassforsyning i området?	X	
	b	Ligg tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevatt, og kan dette utgjere ein risiko for vassforsyninga?	X	
Sårbare objekt	a	Medfører bortfall av følgjande tenester spesielle ulemper for området: - elektrisitet ? - teletenester? - vassforsyning? - renovasjon/spillvatn?	X X X X	
	b	Er det spesielle brannobjekt i området?	X	
	c	Er det omsorgs- og oppvekstinstitusjonar i området?	X	
Er området påverka/forureina frå tidlegare bruk	a	Gruver: opne sjakter, steintippar etc.?	X	
	b	Militære anlegg: fjellanlegg, piggetrådsperringar etc.?	X	
	c	Industriverksemd som t.d. avfallsdeponering?	X	
	d	Anna (spesifiser)?	X	
Ulovleg verksemd	a	Er tiltaket i seg sjølv et sabotasje-/terrormål?	X	
	b	Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?	X	

\*Området er innanfor aksomhetsområde for kvikkleire. Det er utført grunnboring og geoteknisk rapport.



[https://geo.ngu.no/kart/losmasse\\_mobil/](https://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/)



<https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas>

Løsmassene i planområdet er morene- og elveavsetninger. I følge NVE atlas kan det være mulighet for marine avsetninger i området. Det er gjennomført geotekniske undersøkingar og vurdering frå geoteknikk.

## 5. Beskrivelse av planforslaget

Formålet med reguleringsplana er å tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse med tilhøyrande infrastruktur. Området for boligformål er om lag 13 daa. Planområdet er 17 daa. Planområdet er del inn i fem delområder med boligformål. BK1-BK5, med eit grøntdrag med gang- og sykkelveg gjennom feltet. Ein større leikeplass er plassert sentralt med enkel tilkomst for alle delfeltene.

### 5.1 Planlagt arealbruk

#### Reguleringsformål

Området reguleres til følgande formål:

Bebyggelse og anlegg: PBL §12-5, 1;

- Boligbebyggelse, Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK5)
- Uteoppholdsareal (UTE)
- Leikeplass (LEIK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: PBL §12-5, 2;

- Kjøreveg (V1, V2)
- Fortau (FO)
- Gang- og sykkelveg (GS)
- Gatetun (GT)
- Anna veggrunn – tekniske anlegg (AVG)
- Parkering (P1, P2, P3)
- Renovasjon (RA1, RA2)

Grønnstruktur PBL §12-5, 3;

- Vegetasjonsskjerm

Sikringszone, PBL § 12-6, 1;

- Frisikt (H140)

### 5.2 Intensjoner – hovedpunkter for planforslaget

Med bakgrunn i krav om ei høgare utnytting enn tidligare planforslag har vist, er det sett på ulike bygningstypar og vegløyningar. Feltet lengst sør har ei ganske bratt helling mot sør, og det er naturleg å tenke boliger med underetasje for å tilpasse seg godt til terrenget.

Dei øvrige områdene har eit enklare terreng å jobbe med, og man er meir fleksibel med tanke på utforming og plassering av bygningsmassen og vegstruktur.

Eit av hovudgrepa det er jobba med i denne prosessen er å skape eit attraktivt område å bu, til tross for ei høgare utnytting enn det man er vant til i Surnadal. Det vil krevje ei omstilling å tenke mindre plass til veg og parkering. På den andre sida vil man på denne måten kunne skape fleire grønne områder for bebuarane, trygge bilfrie soner og meir fellesskapsfølelse. Det er difor jobba mye med å finne ein vegstruktur som vil gi minst mogeleg biltrafikk innad i feltet, samtidig som man skal kunne kjøre inn til kvar tomt.



Det grønne arealet er opprinneleg plangrense. For å få til eit meir samanhengande areal mot Buhagan, kunne gjere nødvendige oppgraderingar på eksisterande vegnett, og samtidig ivareta eksisterande boligbebyggelse på ein god måte, er det stipla arealet på illustrasjonen til høgre no innlemma i planområdet.

Inn i det stipla arealet er det i dag regulert ei boligtomt som ikkje er utnytta. Det er også eit nokså stort areal som er avsett til framtidig veg. Planforslaget legg fortsatt til rette for ein framtidig veg til Øyagardslia. Ved å innlemme arealet i reguleringsplan for Vollan vil det bli enklare å tilrettelegge for gode uteareal og trafikkløysingar i området, samtidig som man slipp at slike inneklemt areal ikkje blir utnytta fordi det ligg innimellom vegareal og difor framstår lite attraktive.



### 5.2.1 Vurderte alternativ

Det er utarbeid ulike alternativ for feltet for å klare å innfri kravet om høgare utnytting på ein god måte. Dei ulike forslaga er oppsummert under;

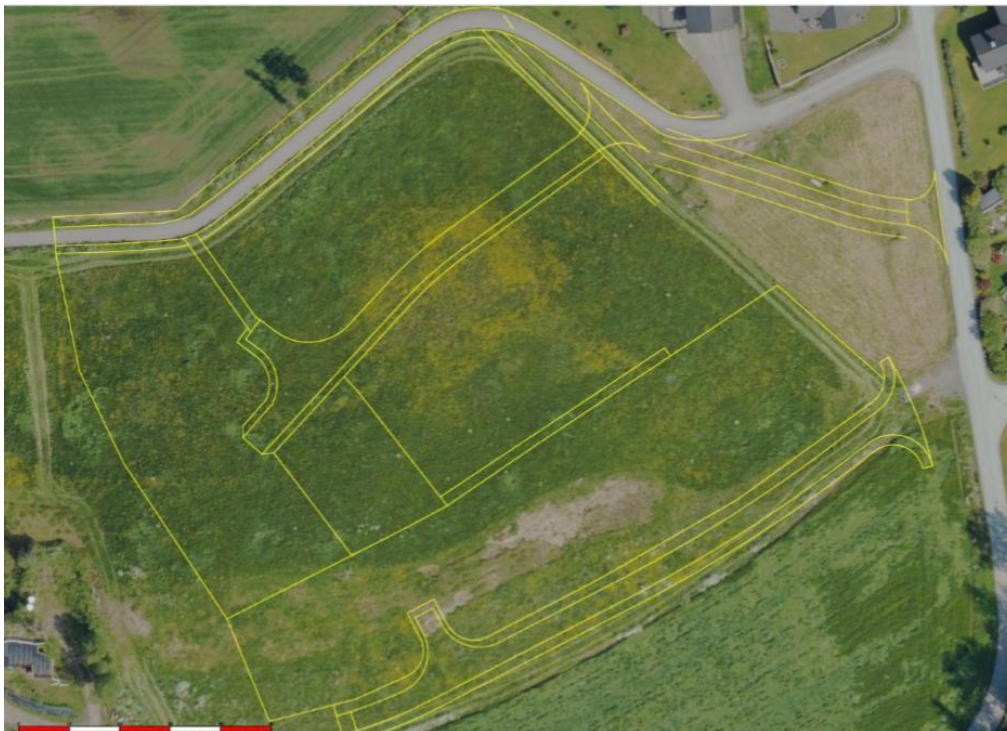
## Opprinneleg planforslag:



Figur 5 Opprinneleg planforslag

Det opprinnelege planforslaget la opp til 12 boligtomter. Vegen var foreslått heilt i sør i feltet, og ein veg mellom felt BFS1 og BFS3 og er basert på eneboligtomter i tillegg til småhus. Aust for planområdet er det regulert for ein omfattande vegstruktur med tanke på vidare utbygging på Øyagardslia lengre nord.

### Alternativ 1



Figur 6 Alternativ 1

Alternativ 1 er ei viderføring av planforslaget frå 26.09.2024.

Det er sett på å utvide planområdet mot aust. Dette arealet er allereie regulert til vegformål for ein eventuell framtidig utbygging av Øyagardslia, men ikkje utbygd. Det er hensiktsmessig å ta området inn i plana for Vollan, for ein betre og meir helhetlig utnytting av området. Regulert veg til Øyagardslia er foreslått teke ut, slik at man heller nyttar dagens veg til Buhagan og knytter seg på denne. Det vil gi ein betre utnytting av feltet totalt sett. Det er viktig at framtidig veg mot Øyagardslia ikkje plomberes, men at den vil bli mindre plasskrevande om Øyagardslia blir aktuell for utbygging ein gong i framtida. Alternativet utgår da vegstrukturen gir ei dårlig utnytting av det attraktive platået på området og vil gi ei trangare tomt mot eksisterande gangveg i nord.

## Alternativ 2



Figur 7 Alternativ 2

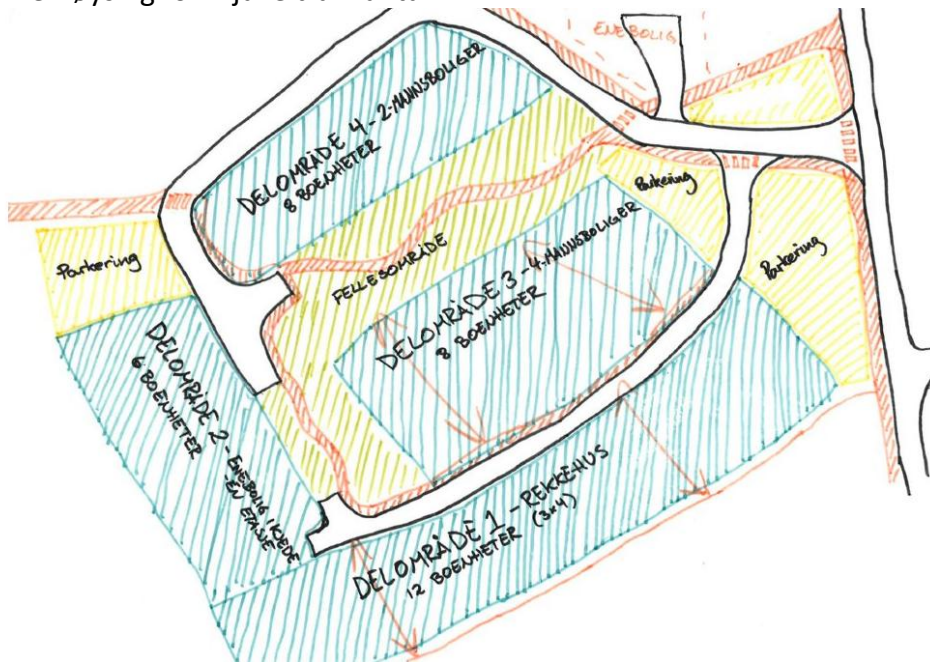
I alternativ 2 ble det vurdert å legge adkomstvegen som gikk gjennom feltet parallelt med eksisterande gangveg. I tillegg ble adkomstvegen lengst sør lagt nord for det sørligste boligfeltet slik at den kan betjene to av felta. Litt av tanken med den plasseringa er at man kan sjå for seg rekkehus med underetasje i feltet lengst sør. Det er uheldig å nytte det mest attraktive utearealet til boligene til parkering og vegareal. I tillegg har vi eit ønske om å skape eit boligfelt med ein fellesskapsfølelse. Ved å ha parkering på nordsiden av rekkehusa, vil man få ei større tilknytning til resten av boligfelta, i tillegg til ein meir effektiv vegstruktur som kan betjene fleire boliger.

I alternativ 2 ligg fortsatt den nordligste adkomstvegen parallelt med gangvegen, og det er skissert to ulike løysinger innad i feltet, både ein samanhengande vegstruktur og ei løysing der man stenger adkomstvegen på to plassar for å unngå gjennomkjøring.

Alternativ 2 vil gi området fleire gode kvaliteter, men samtidig vil vegløyninga lengst nord ta opp mykje areal på noko av det mest attraktive utbyggingsområdet.

### Alternativ 3, planforslaget

Alternativ 3 er ei videreføring av alternativ 2. Både adkomstveg i sør og i nord er beholdt, men gangvegen er lagt midt gjennom feltet, i eit større grøntdrag. På den måten vil ein spare areal på nordsida av bebyggelsen, og få ein enklare tilkomst frå Buhagen til Øye, og ei meir trafikksikker løysing for mjuke trafikantar.



Figur 8 arbeidsskisse



Figur 9 Arbeidsskisse

Det er lagt opp til at alle boliger skal ha tilkomst med veg, men kun ein parkeringsplass pr boenhet innad i feltet. Kjøring innad i området blir begrensa, det blir ikkje mogeleg med gjennomkjøring.

For å sikre tilkomst til boligene på felt BK3 blir det etablert ei gatetunløsning. Her blir det lagt opp til ein blanding av fotgjengarar og bilistar, og det tillates opparbeid benker og andre installasjonar for å tilrettelegge gata for allsidig bruk.

I utkanten av planområdet er det lagt opp til felles parkeringsplassar, for å betjene besøkande og dei husstandane som har behov for meir parkeringsplass. I same område blir det også lagt opp til to punkt med felles renovasjon.

Planforslaget legg opp til ei inndeling i fem ulike delfelt regulert til boligformål.



Figur 10 reguleringsplanforslag

### 5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Det er lagt opp til ei variert boligsammensetting på Volla. Området er delt inn i 5 delfelt, som vil ha ulik utforming, høgde og boligtype.

**BK1:**

På felt BK1 er det satt ei maks mønehøgde på 8,5 meter og gesimshøgde opptil 6,5 meter. Tillatt BYA er 35 %. Her er det lagt opp til en utbygging av flermannsboliger, f.eks 4-mannsboliger, som vil gi ei god utnytting av feltet. Parkeringsfelt P1 vil dekke parkeringsbehovet for boligene her, som vil gi mange muligheter for ei god utforming av uterom mellom bebyggelsen.

BK2:

Felt BK2 har dei same høgdebestemmelsene som BK1 og same utnyttingsgrad. Dei to felta er nokså like terrengmessig, og kan ha lik bebyggelsesstruktur. Her må parkeringsplasser løyses innafor feltet.

BK3:

Felt BK3 ligg lengst vest i planområdet og har ei helling mot vest. Boligene skal byggjes med underetasje slik at kvar bolig kan inneholde to boenheter. Feltet har ei utnyttingsgrad på 35% BYA, og byggehøgde er satt til kote 43.

BK4 og BK5:

Felt BK5 og deler av BK4 har det mest krevande terrenget for boligformål. Her må det byggjes rekkehus med underetasje som tilpasser terrenget på ein god måte. Feltet har ein maks utnyttingsgrad på 35% BYA, og ein maks byggehøgde på kote 43. Det tillates bygging av hybler på 50 % av leilighetene i feltet. På boenheter med hybel tillates det på 50 % av boligens grunnflate ei takhøgde opp til kote 46.

## 5.4 Uteoppholdsareal og lek

Det er lagt opp til eit stort, felles uteoppholdsareal midt i feltet, der gang- og sykkelveg slynger seg mellom. Området skal ha ei parkmessig opparbeiding med sitteplassar og beplantning. Det tillates oppføring av andre parkmessige installasjonar.

I enden av uteoppholdsarealet er det planlagt ein stor lekeplass som skal vere felles for heile planområdet. Lekeplassen skal opparbeidast med flerfunksjonelle lekeapparatar og aktiviteter for barn i ulike aldre.

Det er også regulert et større uteoppholdsareal øst for boligfeltene. Området skal tilså og ha en parkmessig opparbeiding, som ikke er til hinder for sikt

Innafor kvart boligfelt skal det vere fokus på kvalitet på uteområdene. Intensjonen i plana er at det skal vere lite biltrafikk og begrensa parkering, og det skal derfor ikkje vere stort behov for store, harde flater inne i delfeltene. Det er derfor ei forventning om at uteområda innad i feltene får høg kvalitet. Kvar enkelt boenhet skal ha sitt private uteareal, med god kvalitet.

## 5.5 Tilknytning til infrastruktur

Planforslaget legg opp til mest mulig bruk av eksisterande vegsystem. Gang- og sykkelvegen i planforslaget vil dekke behovet for mykje trafikantar både i Buhagan og innafor planområdet. Feltet blir tilknytta kommunalt vatn- og avløpssystem.

## 5.6 Arealregnskap

RPAREALFORMÅL	FELTNAV	Areal
1112: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BK1	2235
1112: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BK2	2086
1112: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BK4	2103
1112: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BK3	1913

1112: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BK5	2206
<b>Sum</b>		<b>10542</b>
1550: Renovasjonsanlegg	RE1	75
1600: Uteoppholdsareal	UTE	1438
1610: Lekeplass	LEIK	818
2011: Kjøreveg	V	1995
2012: Fortau	FO	298
2014: Gatetun	GT	180
2015: Gang-/sykkelveg	GS	325
2019: Annen veggrunn - grøntareal	AVG	928
2080: Parkering	P	884
3060: Vegetasjonsskjerm	VS	25

## 6. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

### 6.1 Landskap og stedets karakter

Når området er utbygd i tråd med reguleringsplan vil det ha endra noko på landskapsbildet for området ved at dyrkajorda er erstatta av boliger med tilhørende grønt areal på tomtene. Endringa er vurdert til ikkje å vere vesentleg negativ. Dette blir begrunna med at gardsmiljøet på Vollan fortsatt vil vere omgitt av beiteområde og dyrkajord, medan endringa framstår som ei naturleg utviding av boligområdet i Buhagen.

Det er samtidig teke hensyn til omkringliggende bebyggelse i forhold til byggehøgder, og at det leggest opp til store grøntområder mellom bebyggelsen. Dei store grøntområda vil vere positivt for boligfeltet på Vollan, men også gi naboane på Buhagen ein ny kvalitet i nærområdet.

I samråd med Møre og Romsdal fylkeskommune er det sett ei grense for kor nær boligområdet kjem gardsbruket. På denne måten sikrar ein at det blir ei viss avstand frå gardsbruket til boligane. Området er ikkje godt synleg frå fv 65.

### 6.2 Kulturminner og kulturmiljø

Det er gjennomført arkeologiske registreringar i planområdet. Det var ikkje gjort funn. Reguleringsplana tek omsyn til Øye kulturmiljø ved at utbyggingsområdet er plassert i tilstrekkeleg avstand frå bygningsmiljøet.

### 6.3 Friluftsliv

Området ligg i tilknytning til Øygardslia som er eit mykje bruka friluftsområde. Planområdet er ikkje nytta til friluftsliv. Skule og barnehage brukar området lenger nord som turområde i sommarhalvåret og som akebakke om vinteren. Reguleringsplana fører ikkje til at viktige friluftsområde blir omdisponert.

## 6.4 Trafikkforhold

Boligområdet ligg med kort avstand til Skei sentrum, med nær sammenhengende gang-/sykkelveg unntatt deler av Buhagvegen. Barn og unge som skal til barnehage og skule vil få trygg skuleveg frå boligområdet. Det manglar fortsatt gang- og sykkelveg frå området og ned til Øye bru. Det er regulert, men ikkje opparbeidd. I staden for gang- og sykkelveg er det foreslått fortau og breddeutvidelse av vegen. Ein kan forvente ei auke i trafikkmengden som følge av det nye boligfeltet. Det er ikkje tilrettelagt for kollektivtilbud frå området.

## 6.5 Barns interesser

Området består av dyrka mark og har ikkje vore bruka som rekreasjon og lek av barn. Utbygging av boligfeltet på Vollan vil kunne vere positivt for barn også i nærområdet. Dei store grøntareala og lekeplassen på over 800 m<sup>2</sup> vil vere offentleg, og kunne brukas av alle. Lekeplassen er lett tilgjengelig frå alle felta i planområdet. I tillegg legg prosjektet opp til ein ny og trygg skuleveg for barn og unge.

## 6.6 Energibehov – energiforbruk

Området har mulighet til å kobles på fjernvarme, men det er ikkje gjort noko avtale på slik tilkobling no.

## 6.7 ROS

Det er gjort grunnundersøkingar i området som viser at det ikkje er fare for kvikkleireskred. Det er ikkje avdekt andre tema som treng ytterligere vurdering.

## 6.8 Støy

Statens vegvesen har utarbeidd støysonekart langs fv 65. Området er ikkje utsett frå støy frå fylkesvegen.

## 6.9 Landbruk

Arealet er i dag nytta til beite, og plana vil føre til ei omdisponering av ca 13,5 daa dyrka jord. Kommunen utarbeider ein plan for å ta vare på dyrkajorda i planområdet. Dette skal nyttast til nydyrking og jordforbedring på øvrige landbruksareal.

Plan for jordflytting vil bli utarbeidd i løpet av høringsperioden og skal vere klar før reguleringsplana går til sluttbehandling. Plana vil fastsette bruken av dyrkajorda, og dei ulike sjikta i jordstrukturen, metode for flytting og framdriftsplan. Dette vil sikre at jorda blir nytta på rett måte og kan nyttast til nydyrking og jordforbedring. Krav om gjenbruk av dyrkajorda er teke inn i planbestemmelsane.

## 6.10 VA, lokal overvannshåndtering

Vann- og avløp tilkobles kommunalt anlegg. Overvannshåndtering er planlagt etter 3-trinnsstrategien.

Det er stilt krav i reguleringsbestemmelsene til utarbeiding av en overordna V/A-plan for planområdet.

## 6.11 Boligutvikling

Vollan boligfelt blir vurdert til å vere veldig viktig for boligsituasjonen i Surnadal kommune. Kommunen har ein unik moglegheit til å skaffe areal som kan tilretteleggast for boligar i tråd med boligpolitisk handlingsplan, og området vil tilby attraktive, sentrumsnære boligtomter med opp til 50 bueingar etter kva utnytting det blir i området.

## 6.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Når reguleringsplana blir godkjent vil Surnadal kommune kjøpe planområdet i tråd med inngått intensjonsavtale med grunneigarane. Kommunen vil stå for opparbeiding av teknisk infrastruktur og tomtosal i området. Frå planområdet i retning Øye bru er det ikkje opparbeidd gang- og sykkelveg eller fortau.

For å oppretthalde trafikksikkerheita er det ønskeleg å oppgradere denne vegen med fortau før utbygging i planområdet blir gjennomført. Utvikling av Vollan boligfelt vil vere avgjerande på om kommunen kan gå vidare med planene om boligutvikling i Øygarðslia