

Stadfesta av Surnadal
kommunestyre sak 0051/01
dato: 09.10.2001
Bergvein Botstok
 SURNADAL KOMMUNE
ORDFØRAREN

SURNADAL KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR

SURNADALSØRA

BESKRIVELSE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ANTIKNVARISKE RETNINGSLINJER

Utarbeidet av

Kjell Vatne
Sivilarkitekt MNAL NPA

Godkjent av Surnadal kommunestyre

9. oktober 2001

SURNADAL KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR SURNADALSØRA

BESKRIVELSE

Kort historikk

(Kilde: Strandstedet Surnadalsøra, doktor ing. avhandling 1993 av Eir Ragna Grytli).

I førindustriell tid hadde sjøen en overordnet betydning både som næringsveg og transportåre. Små tettstedsdannelser utviklet seg på knutepunkter ved sjøen, omlastingssteder mellom land og fjord. Surnadalsøra var et slikt knutepunkt på landevegsruta mellom Trøndelag og Mørefylkene.

Omkring 1850 - før den egentlige tettstedsveksten satte inn - bestod bebyggelsen på Surnadalsøra av en meget sparsom bosetting, samt en naustrekke. Men gjennom sin oppmerksomhet mot reiseliv og transport utmerket stedet seg som et viktig kommunikasjonsmessig knutepunkt. I flere kilder er Surnadal beskrevet som et av de mest velstående områdene i sitt amt.

Tidsepoken fra 1850 til 1875 innebar en rekke viktige samfunnsmessige endringer, som på mange måter markerer starten på utviklingen mot et mere moderne samfunn. Endringene fikk betydning for bosettingsmønsteret, med byvekst og sentraliseringstendenser. Særlig synlig var endringene som angikk handel og samferdsel. Med dampskip, vegbygging og jernbane fulgte en formidabel vekst av reisevirksomhet og transport.. Samtidig ble handelen frigitt, dels som en følge av stadig økende misnøye med byborgernes handelsprivilegier. Forholdene lå nå til rette for at hvem som helst kunne drive handel hvor som helst. Her var de førindustrielle strandstedene og kommunikasjonsknutepunktene attraktive lokaliseringsteder, særlig de med dampskipsanløp.

Den første tilflyttingen til Surnadalsøra bestod av småhandlere, håndverkere og andre som søkte utkomme som erstatning fra husmannskår. Etterhvert blir småhandlerne fortrent av mer profesjonelle handelsmenn.

Bebyggelsen tilpasset seg den eksisterende bebyggelsesstrukturen med sjøhus i rekker langs stranda (elva). Bolighusene ble plassert med langfasade og inngang mot vegen. Et nytt sentrum utviklet seg på Sæters grunn i østre del av området.

Ved slutten av 1800-tallet var Surnadalsøra distriktets ubestridelige handelssentrum og «havneby». Bebyggelsesmessig og næringsmessig skilte stedet seg ut fra sine omgivelser. Bebyggelsen hadde utviklet seg gjennom fortetting av det allerede bebygde området, uten å ekspandere videre. De stramme topografiske begrensningene styrte utbyggingsmønsteret mot en nesten bymessig tetthet i en stram lineær form. Håndverksmiljøet viser etter hvert et stort spekter av yrker, ofte med egne utsalgssteder. Industri i egentlig forstand var det lite eller ingen ting av.

Bygningsmiljøet var sterkt preget av innbyggernes bakgrunn i den lokale bygdekulturen og det faktum at bygningene ofte var bondestuer som ble flyttet til Øra. Husene ble gjerne ombygget,

utvidet og modernisert ved flyttingen. Her kan en studere hvordan ønsket om å være moderne og bymessig har påvirket eiernes valg av detaljert formspråk og materialbruk. Utnyttbare kjelleretasjer gav mulighet for å integrere uthusfunksjoner og drive næringsvirksomhet i boligen.

De tradisjonsrike «lånene» og skikken med å flytte hus tapte terreng i løpet av det første tiåret etter århundreskiftet. Hegsethgården fra 1900 (gikk med i brannen 1938) i bindingsverk innevarslet et kommende bygningsmessig skifte, både konstruktivt, planmessig og estetisk. Etter 1. verdenskrig fikk den nye bebyggelsen større omfang.

Surnadalsøra var fortsatt på høyden som havne- og handelssentrum for distriktet. Men stedet hadde begrensede ekspansjonsmuligheter. I mellomkrigstiden viste stedet en tendens til å utvikle seg videre østover som en randbebyggelse langs vegen. Samtidig var det en begynnende satsing med nyetableringer på Skei. Men få var i tvil om at Surnadalsøra var «byen» for indre Nordmøre.

Natt til 6. mars 1938 ble Surnadalsøra rammet av en brannkatastrofe som i løpet av få timer utslettet store deler av sentrumsbebyggelsen. Hele forretningsstrøket, så godt som alle næringsbygg og et stort antall bolighus ble flammens rov.

Det ble straks bestemt at stedet skulle gjenreises, selv om det også hevet seg røster som pekte på stedets begrensede utviklingsmuligheter og etterhvert noe avsidesliggende beliggenhet.

Etter bygningsloven den gang ble kommunen pålagt å regulere det avbrente strøket før nybygging kunne skje. Professor og arkitekt Sverre Pedersen fra Trondheim utførte planarbeidet. Reguleringsplanen la opp til en åpnere og ryddigere bebyggelsesstruktur, med utvidelse av gatebredden og færre, men større bygninger. I planen kombinerte Pedersen hensynet til brannseksjonering, bedre framkommelighet og estetiske ønskemål gjennom bevisst bruk av trafikkplasser/torg og vegetasjonsbelter. En plass ble anlagt vis à vis starten på Ørabrua, og en plass ble anlagt ved dengangen Surnadal Handelsforening, vis à vis Surnadal billag. (Begge disse plassene er opprettholdt i den nye reguleringsplanen. På grunn av parkeringsbehovet på Øra i dag er det anlagt noen parkeringsplasser på disse plassene).

Den nye bebyggelsen som reiste seg bar bud om et stilskifte siden forrige byggeperiode på Øra i 1920-årene. De arkitekttegnede villaene og forretningsgårdene var i utpreget, men enkel funksjonalisme, slik vi gjerne finner den i villastrøkene i landets småbyer og tettsteder. I Norge ble funksjonalismen i stor grad tilpasset norsk byggetradisjon gjennom utstrakt bruk av trematerialer. Den gjenreiste bydelen på Surnadalsøra kom til å skille seg markert fra den eldre bygningsmassen. Stedets dominerende topografi og strenge lineære form bevirket likevel at bebyggelsen fortsatt framstod som helhetlig.

Med gjenreisningen kunne det se ut til at Surnadalsøra hadde ridd over den krisen det er å bli utsatt for en ødeleggende brann på det tidspunkt da stedets eksistensberettigelse så smått var tatt opp til diskusjon. Forsatt var Surnadalsøra handelssentrum for indre Nordmøre. Men det var tegn i tiden som tydet på at denne situasjonen kunne bli endret. Den stadig økende biltrafikken stilte nye krav

som vanskelig kunne bli oppfylt på den trange og nå etterhvert avsidesliggende Øra. At bryggene ikke ble gjenreist fortalte også på sin måte om den kommunikasjonsmessige dreiningen bort fra sjøtrafikken.

Konkurransen med Skei ble etter hvert merkbar. Stedet ved vegkrysset, hadde vist seg som et naturlig valg for større og mindre, offentlige og private nyetableringer. Etter krigen ble satsingen på Skei som framtidig kommunesentrum stadig klarere, bl.a. gjennom den kommende kommuneplanleggingen. Resultatet ble en rask avvikling av strandstedets virksomheter, bl.a. til fordel for et nytt kjøpesenter, bedre tilpasset bilbruk. I løpet av en tiårsperiode - innen 1980 - var store deler av næringsvirksomheten nedlagt eller flyttet.

Stedets verdi og eksistensberettigelse må i dag vurderes annerledes. Med dagens utvidede kulturminnebegrep er gode eksempler på den «anonyme» bebyggelse som forteller om vanlige folks liv og virke, betraktet som verdifull. Bebyggelsen på Øra ligger nærmest uendret siden fraflyttingen startet. Selv om ikke alle husene er like gamle, representerer stedet viktige kulturminneverdier, både som sted og bebyggelse, både for lokalsamfunnet i Surnadal og i nasjonal sammenheng.

Stedet har også åpenbare potensielle verdier som bomiljø, i reiselivssammenheng og for ulike typer ervervsvirksomhet. Med en gjennomtenkt planlegging bør flere interesser kunne forenes i et livskraftig lokalmiljø på Surnadalsøra, der så vel praktiske og økonomiske forhold som de antikvariske verdier ivaretas.

Den nye reguleringsplanen

Den gamle reguleringsplanen fra 1938, senere endret i 1953, omfatter bare den delen som ble rammet av brannen samme året. Surnadalsøra mangler i dag en plan for utviklingen av det gamle handelsstedet, som sikrer de kulturhistoriske- og antikvariske verdiene i bygningsmiljøet knyttet til trehusbebyggelsen fra tiden før brannen.

I dag ser vi at den nye bebyggelsen med sin funksstil, som er oppført med utgangspunkt i planen fra 1938, krever spesiell oppmerksomhet. De gamle handelsvirksomhetene er nedlagt eller flyttet ut, og mesteparten av bebyggelsen blir i dag nyttet til boliger med dertil påfølgende ombygginger av bl.a. de tidligere foretningsfasadene.

Kommunen ønsker en utvikling på Øra der de kulturhistoriske- og antikvariske verdiene tas vare på samtidig som det skal være et sted det er godt å bo. Det er viktig å gi det som både finnes av næringsvirksomhet og er mulig som framtidig næringsvirksomhet, anledning til å videreutvikle seg. Ikke minst må en være oppmerksom på de muligheter som Surnadalsøra kan ha i en framtidig satsing på turisme og reiseliv.

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er her:

- 1 Å sikre en kontrollert og helhetlig utvikling av Surnadalsøra med tanke på bevaring, gode boforhold, privat-og offentlig sørvis og næringsutvikling.
- 2 Å sikre et varig vern av bygninger med historiske-og antikvariske verdier med hensyn til vedlkehold, ombygging, tilbygging, påbygging og nybygging både i den gamle og nyere delen av Surnadalsøra.
- 3 Å bedre trafikkforholdene gjennom regulering av gatenettet med fortau og parkeringsplasser.
- 4 Å sikre tilgjengelighet for fotgjengere til sjøen/elvakanten og turterrenget mot sør.
- 5 Å finne areal til eventuell ny bebyggelse, innenfor Ørabebyggelsen.

Reguleringsformål

Grensene mellom de ulike reguleringsformålene er i utgangspunktet satt uavhengig av eksisterende eiendomsgrenser. Men der disse er i nærheten av hverandre, og så langt det er praktisk og planfaglig fornuftig, er formålsgrensen lagt etter gjeldende eiendomsgrenser.

Byggeområde for nye boliger med uthus

Planen viser 2 nye områder for boligbebyggelse med uthus. Disse er beskrevet under § 04 i reguleringsbestemmelsene.

Et tredje område er også vurdert og plukket ut som et mulig nytt utbyggingsområde, f.eks. for blandet bolig / forretning / kontor. Området som ligger mot elvekanten rett vest for SVB14, er ikke tatt med på plankartet fordi eventuell rasfare fra fjellsiden bakenfor ikke er endelig avklart. Dersom en nærmere avklaring om dette gir rom for ny bebyggelse i området, kan det være aktuelt å ta inn i planen det påtenkte arealet gjennom en egen reguleringsendring når og dersom det senere kommer opp en konkret forespørsel om det.

Spesialområde for verneverdige bygninger (generelt)

Bebyggelsen på Surnadalsøra kan deles inn i tre ulike soner, fra 1850-1900, fra 1900-1938 (brannen) og funkisbebyggelsen fra 1938. Jmfr. historikken ovenfor.

Ikke alle bygningene på Surnadalsøra er «verneverdige» i seg selv. De er likevel en del av et verneverdig miljø. Det er vanskeleg å trekke grenser, og alle bygde områder, er regulert til spesialområde for verneverdige bygningar.

Gjennom reguleringsbestemmelsene og vernebestemmelsene er det fastsatt regler for ombygging og vedlikehold av det ytre av bygningene. Her gjelder et par grunnleggende prinsipp om tilbakeføring til tidligere utseende kun dersom dette kan dokumenteres, og det generelle kravet om at bygningens form skal kunne gjenkjennes etter et byggearbeide. Der deler av en fasade f.eks. har fått «nye»

vindu og annen panel som åpenbart er et brudd med husets stil forøvrig, bør det generelt kunne rettes opp med grunnlag i det øvrige husets utseende som dokumentasjon.

Etter at forretningene flyttet ut av bebyggelsen på Surnadalsøra har flere bygg fått endret fasade grunnet annen utnyttning på 1. etasje. Fasaden mot hovedgaten er nå mere lukket. Det er viktig for bygningsmiljøet på «handelsstedet» Øra, at bebyggelsen fortsatt kan «vende seg» mot gaten og fasadene bør derfor i størst mulig grad opprettholde sin typiske forretningsfasade. Særlig bør fasaderytmen (hovedoppdelingen) kunne opprettholdes, om mindre vindu er ønskelig i forhold til annen bruk. (Tidligere sportsbutikk til Olaf Moen er her et bra eksempel).

Tilbygg og hovedombygging

I område for verneverdige bygninger kan eksisterende bygg settes i stand og vedlikeholdes. Målestokk, utforming av dør og vindu, materialbruk, detaljer og fargesetting, må så langt råd er opprettholdes eller føres tilbake til sin opprinnelige utforming etter dokumentasjon. Nærmere regler for hvordan slike arbeid bør gjøres er gitt i de antikvariske retningslinjene.

Bygningsrådet kan tillate tilbygg og ombygginger dersom dette blir tilpasset eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form, farge og plassering.

Det skal søkes om byggetillatelse ved større ombygging og fasadeendring, og arbeidet skal vurderes om det harmonerer med de antikvariske retningslinjene som er utarbeidet for Surnadalsøra. Dersom arbeidet ikke er i samsvar med disse retningslinjene kan bygningsrådet gi avslag med hjemmel i PBL § 74.2.

Innvendig vedlikehold / ombygging

Bestemmelsene legger ikke restriksjoner på vedlikehold og ombygging av det indre av bygningene. Men verdien av et tradisjonelt interiør bør påaktes og vernes så langt det er råd ved alle innvendige utbedringer.

Byggegrenser / utsiktsskorridorer

Planen viser ingen byggegrenser, og ivaretar først og fremst den eksisterende bygningsmassen som skal bevares. Mot hovedgaten står byggene for det meste helt inn til regulert ytterkant gate med fortau. Dette er tillatt også for eventuelle nye bygg, eller ved eventuell gjenoppbygging etter totalskade.

Elers gjelder forskriftenes krav om 4 meter fra eiendomsgrense / formålsgrænse for ny bebyggelse og nye tilbygg. Dette sikrer i tilstrekkelig grad ønskede åpninger («gløtt») i bebyggelsen mot elva.

Gangveger / fortau

Det er ikke regulert inn egne gangveger på Surnadalsøra. Gatene har fortau på begge sider og den ene kjørevegen opp forbi bedehuset deker gangbehovet på en fullgod måte. Forøvrig er det tatt med en turveg for å sikre offentlig adkomst til friluftsområdene og turterrenget mot sør. Av praktiske grunner er det tillat for to boliger å nytte turvegen som adkomstveg til sine boliger. Eventuell opprusting av vegen for bilkjøring, ut over det som er rimelig standard som turveg, må de to boligeiendommene selv besørge.

Fortauene bør fortrinnsvis være av støpt betong, særlig i bebyggelsen fra etter brannen. Fortauene må gjerne møbleres med enkle sittebenker. Jmfr. vernebestemmelsene.

Småbåthamn / Gjestehamn

Med tanke på en eventuell voksende småbattrafikk er det satt av areal til småbåthavn ved et eksisterende område med uthus og båtslip. Det er tenkt at havnen skal drives i privat regi, med plass til både fastboende og besøkende. Således er arealet regulert til privat småbåtanlegg.

Friluftsområde

Alle områdene utenom byggeområder, spesialområder for verneverdige bygninger, trafikkområder og friområder, er regulert til friluftsområde. Det er således ikke anledning til å føre opp bygninger her, og fri ferdsel gjelder over alt.

REGULERINGSPLAN FOR SURNADALSØRA

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 01 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er:

- 1.1 Å sikre en kontrollert og helhetlig utvikling av Surnadalsøra med tanke på bevaring, gode boforhold, privat-og offentlig sørvis og næringsutvikling.
- 1.2 Å sikre et varig vern av bygninger med historiske-og antikvariske verdier med hensyn til vedlkehold, ombygging, tilbygging, påbygging og nybygging både i den gamle og nye delen av Øra.
- 1.3 Å bedre trafikkforholdene gjennom regulering av gatenettet med fortau og parkeringsplasser.
- 1.4 Å sikre tilgjengelighet for fotgjengere til sjøen/elvekanten og turterrenget mot sør.
- 1.5 Å finne areal til eventuell ny bebyggelse, innenfor Ørabebyggelsen.

§ 02 GENERELT

- 2.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Planområdet er delt inn i reguleringsområde etter PBL § 25 med følgende formål:
- 2.2 **Byggeområder**
Boliger med tilhørende anlegg (B1-B2).
- 2.3 **Offentlige trafikkområder**
Gater / kjøreveger m/fortau.(V1-V2)
Parkering (P1-P7).
- 2.4 **Friområder**
Parker / Lek. (FR1).
- 2.5 **Spesialområder**
Privat veg (SPV)
Privat småbåtanlegg sjø. (SVH1).
Områder med bygninger og anlegg som p.g.a. historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares.(SVB1-SVB16), (SVK1-SVK6), (SVI1-SVI2), (SVF1), (SVO1), (SVA1-SVA2), (SVH2).
Friluftsområder som ikke går inn under nr 4 (SF1-SF8).
Frisiktsoner ved veg.

2.7 Fellesområder

Felles parkering (FE 1)

Felles avkjørsel. (FE2-FE4).

§ 03 FELLESEBESTEMMELSER

Plankrav

- 3.1 I forbindelse med byggemelding skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500, (alt. 1:1000) som foruten eksisterende og planlagde bygg med uthus, viser hvordan den ubebygde delen av tomte skal planeres og utnyttes. Planen skal vise eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, adkomst til offentlig veg, areal for parkering, av-og pålessing, lagerareal og terrengbehandling med høydeangivelse, samt fasadeoppriss med nabobebyggelse.
- 3.2 Kopi av vedtak i bygningsrådet/kommunen skal sendes til fylkeskonservatoren til orientering og eventuelle merknader. Der det er tvil om form og eksteriør harmonerer med det som er særpreget for Surnadalsøra bør fylkeskonservatoren ha byggesøknaden til uttalelse før behandling i bygningsrådet.

Byggegrenser

- 3.3 Reguleringsplanen er en verneplan over all eksisterende bebyggelse på Surnadalsøra. Bebyggelsen ligger tett, delvis helt inn til fortau. Planen viser ingen byggegrenser. For ny bebyggelse gjelder byggeforskriftenes krav om avstand til nabogrense, herunder regulert vegformål. Mot Øravegen V1 og V2 kan ny bebyggelse settes inn til regulert vegformål (fortau) i likhet med nabobebyggelsen.

Planer for ny bebyggelse som kommer innenfor bestemmelsene i veglovens § 29, må forelegges Vegvesenet til uttalelse i hvert enkelt tilfelle.

- 3.4 Garasje kan plasseres inn til kommunal veg i en avstand fra regulert vegkant på 5 meter vinkelrett på vegen og 3 meter parallelt med denne, der dette er mulig.

Byggehøyder

- 3.5 Der planen og bestemmelsene under de enkelte reguleringsområdene ikke angir noe annet, gjelder forskriftenes grenser om 8 meter gesimshøyde og 9 meter mønehøyde, samt høyde på omkringliggende bebyggelse.

Form

- 3.6 Bebyggelsen på Surnadalsøra kan deles inn i tre ulike soner, fra 1850-1900, fra 1900-1938 (brannen) og funkisbebyggelsen fra 1938. Alle bygninger skal ha en form som harmonerer med omkringliggende bebyggelse i de ulike sonene, når det gjelder størrelse, form, proporsjon og takvinkel. Dette gjelder ombygging og oppussing av eksisterende bygg, sjøhus og naust, samt nybygg på nye utbyggingsområder. Ved tilbygg og påbygg på eksisterende bygg er det viktig at bygningens opprinnelige form kjennes igjen.

Overflater / fasader

- 3.7 Kommunen skal se til at fasader, tak, inndeling av vindu, detaljer, materialer og farger harmonerer med omkringliggende bygg og det som er særpreget på Surnadalsøra. Ivaretagelse og eventuell tilbakeføring av elementer som tilhører byggets stilperiode, skal særlig etterstrebtes. Dersom det skal tilbakeføres, skal det dokumenteres hvordan huset har vært. Når det gjelder arbeid under spesialområdet verneverdige bygninger, se § 7.2 og antikvariske retningslinjer.
- 3.8 I byggeområder utenfor spesialområdene skal nybygg fortrinnsvis ha et uttrykk fra vår tid, uten forsøk på kopiering av eksisterende bebyggelse på Surnadalsøra. Men nybyggene må tolke og ta hensyn til strøkets karakter
- 3.9 Kommunen skal godkjenne materialet på fortau og gangveger, skilt og reklamebruk, utvendig lyssetting, husfarge, murer og innhengning/gjerde. Disse skal ha en utforming og overflate som harmonerer med strøkets karakter. Se antikvariske retningslinjer.
- 3.10 Det bør utarbeides en fargepalett med eksempler på husfarger som har tradisjon på Øra.

Parkering / atkomst

- 3.11 Antall biloppstillingsplasser som den enkelte byggherre må anlegge på egen grunn innenfor reguleringsområdet, skal beregnes etter følgende normer, så langt det lar seg gjennomføre:

<u>Boliger:</u>	1,5 plass pr leilighet. (Avr.opp).
<u>Forretninger, kontorer:</u>	1,0 plass pr. 50 m2 gulvflate.
<u>Industribygg:</u>	1,0 plass pr. 100 m2 produksjonslokale og pr. 200 m2 lager.
<u>Andre typer bygg:</u>	Normer fastsettes av kommunen.

- 3.12 Atkomsten skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding og være i samsvar med eventuell bebyggelsesplan.

Tekniske anlegg / Kiosker

- 3.13 Kiosker, utsalgsboder, mindre transformator kiosker o.l. kan bare føres opp der de etter kommunen sitt skjønn ikke er til ulempe. Andre tekniske anlegg skal føres opp på areal regulert til spesialområder.

Ubebygget areal

- 3.14 På hver tomt skal det settes av tilstrekkelig og egnet uteareal til lek og opphold, så langt det lar seg gjennomføre. Dette gjelder også forskriftenes anbefalinger til stigningsforhold og bredder på adkomstveg til bygninger som omfattes av kravet om tilgjengelighet.
- 3.15 Ubebygget areal på tomte bør plantes og utformes på ein tiltalende måte.
- 3.16 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunen sitt skjønn kan være skjenerende for offentlig ferdsel og trafiksikker utkjøring til offentlig veg.

Andre forhold og unntak

- 3.17 Privatrettslige avtaler kan ikke gjennomføres i strid med planen.
- 3.18 Kommunen kan gjøre unntak fra disse bestemmelsene i medhold av § 7 i Plan-og bygningsloven.

§ 04 BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG (B1-2)

- 4.1 Arealene skal nyttes til boligformål med tilhørende garasjer og uthus. På B2 kan det også føres opp naust.
- 4.2 Bebygget areal må ikke overstige 25 % av tomtearealet på B1 og 40% på B2.
- 4.3 Bolighus kan føres opp innenfor byggehøydene angitt i § 3.5. På B2 er maks gesimshøyde over fortau-/gatenivå 5,5 meter, som normalt gir plass til 2 etasjer over gatenivå. Forøvrig regnes etasjetallet i samsvar med kap.IV i teknisk forskrift til Plan og bygningsloven.
- 4.4 Sokkeletasje kan innredes til beboelse der terrenget ligger til rette for det.

§ 05 OMRÅDER FOR OFFENTLIG TRAFIKKFORMÅL

- Gate m/fortau og kantparkering (V1)
- Gate m/fotau (V2)
- Parkering (P1-P7)

- 5.1 Eksisterende vegnett skal i hovedtrekkene bevares. Arealene skal brukes til kjøreveg med fortau og kantparkering for veg V1 og kjøreveg med smalere fortau for V2.
- 5.2 Langs V2 ligger enkelte inngangstrapper til boligene inn på fortausarealet. Slik er situasjonen i dag og kan opprettholdes.
- 5.3 Formålsgrænse for veg er yttergrænse veggrunn, inkludert fortau for V1 og V2. Plankartet viser regulert kant for kjørebane. Denne er bindende slik at eventuell endring må behandles som mindre vesentlig reguleringsendring. Bredde på kjørebane, fortau og parkeringslommer er vist på plankartet.

§ 06 FRIOMRÅDER

Park / Lek (FR1)

- 6.1 Arealene skal nyttes til park, lek og tursti.
- 6.2 I friområdet FR1 kan eksisterende uthus/naust stå. Det kan bare føres opp nye bygg eller konstruksjoner som har med områdets bruk som friområde å gjøre, f.eks. bading, lek og sport. Ingen anlegg må være til hinder for fri ferdsel.
- 6.3 I vestenden av FR1 lå den gamle «Ørabrua» plassert. Her kan det gjenoppbygges et mindre anlegg som minner om broen og blir en reminisens av denne. «Brofundamentet» i anlegget må bygges av stein og trebroen med rekkverk kan strekke seg noen få meter ut i elveløpet. Anlegget kan nyttes til opphold, utsiktsplass og bading.

§ 07 SPESIALOMRÅDER.

Privat småbåtanlegg sjø.(SVH1).

- 7.1.1 Arealet kan nyttes til småbåtanlegg med flytebrygger/båttutlegg
Tilkomsten blir over område for småbåtanlegg på land (SVH2). Se § 7.2.2.H

Områder med bygninger og anlegg som p.g.a. historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares.

- 7.2.1 Områdene er regulert til spesialområde for vern av bygg som av kulturhistorisk verdi skal bevares. Bygg innenfor verneområdene kan ikke rives. Etter særskilt søknad og særlig grunn kan kommunen gi dispensasjon.

7.2.2 Plankartet viser nummererte areal med ulike formål og med ulike kombinasjoner av formål, stort sett slik utnyttningen har vært tidligere. Disse er:

A Boliger med tilhørende uthus. (SVB1-SVB16).

Herunder skal følgende områder nevnes særskilt:

SVB8.

Et eldre bygg er revet og nytt bygg kan føres opp på det ledige arealet. Nybygget kan være et uthus, eller garasje, og må i stor grad innpasse seg i form det eldre bygningsmiljøet omkring. Dvs. en rektangulær bygning med saltak. Uthuset kan føres opp i 1 etasje + loft.

SVB9

Dette er to meget verneverdige sjøhus. Ombygginger som endrer byggenes karakter som sjøhus er ikke tillatt.

SVB15

Bygning og tun er fredet etter lov om kulturminner. Evt. tiltak på bygg og eiendom er regulert av denne loven.

SVB16

I dette området ligger «Øra-garden» og tunmiljøet skal bevares. Fortetting med ny bebyggelse er ikke tillatt.

B Forretning og kontor. (SVF1).

Eksisterende bygg på dette arealet, «Kritianbrygga», kan restaureres og innredes til forretningsvirksomhet med tilhørende kontor, og/eller andre forsamlingslokaler som pub og spisested.

C Industri / lager. (SVI 1-2).

D Offentlig formål. (SVO1).

Eksisterende bygning «Billaget» er velegnet til garasje, verksted og kontor og nyttes i dag til dette av kommunens tekniske etat. Bygget kan ombygges til andre offentlige formål innenfor rammene i disse bestemmelsene. Jmfr. bl.a. § 7.2.3-7.

Hoveddelen av bygget har en høyde på over 8 meter til gesims og 9 meter til møne. Eksisterende høyder på hoveddel er maks høyde på bygget. Lavere fløy mot øst kan bygges på tilsvarende gesims- og mønehøyde som hoveddel.

E Almennyttig formål (SVA1-2).

SVA1 skal nyttes til forsamlingslokale.
SVA2 er areal for kraftselskapets trafo.

F Kombinasjon Industri / forretning. (SVK1).

Arealet med eksisterende bygg kan nyttes til kombinert industri/verksted og kontor. Utearealet skal ikke nyttes til opplagsplass og skjemmende tekniske anlegg. Disse skal i tilfelle skjermes av bygningsdeler /bygges inn etter kommunen sin bestemmelse.

G Kombinasjon Bolig / forretning / kontor. (SVK2-6).

På arealet kan eksisterende bygninger nyttes til både forretning, kontor og bolig. Ved ombygging jmf. særlig § 7.2.6

I område SVK3 øst for eksisterende forretningsgård på eiendommen 50/36 kan det ikke føres opp nybygg som bryter med dette byggets stil og form. Dvs. Påbygg/tilbygg/nybygg må være i to etasjer, og ha samme høyde, form og uttrykk som eksisterende bygg. Evt. frittstående garasje/uthus må plasseres nord for byggets elvefasade/fasadeline.

H Privat småbåtanlegg land. (SVH2)

Arealet kan nyttes til båtoppbygg, båtopleg, parkering og annet som eier finner nødvendig for driften av området. På området kan det ikke føres opp nye bygninger. Eksisterende bygg kan nyttes som vaktus/klubbhus/verksted, etc, til driften av småbåtanlegget.

- 7.2.3 Verneverdige bygg kan utbedres etter de retningslinjene som er gitt i vernebestemmelsene. Her gjelder det hovedform, materialbruk, detaljering, dimensjoner og fargesetting. Materialene skal fortrinnsvis repareres framfor å skiftes ut. Der det må skiftes ut med nytt materiale skal det nyttes tradisjonelle materialer av god kvalitet. Eventuelle nye til-og påbygg må være av den dimensjon og type som har tradisjon for den aktuelle bygningstypen på Surnadalsøra.
- 7.2.4 Byggehøyden skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Jmfr. § 3.1 ad. fasadeoppriis.
- 7.2.5 Moderniserte delar av eksteriøret kan på grunnlag av nødvendig dokumentasjon (f.eks.foto) føres tilbake til tidlegere tradisjonell utseende. Dette bør særlig etterstrebtes ved nye vedlikehold og oppussinger på byggene.
- 7.2.6 Etter at forretningene flyttet ut av bebyggelsen på Surnadalsøra har flere bygg fått endret fasade grunnet annen utnyttning på 1. etasje. Fasaden mot hovedgaten er nå mere lukket. Det er viktig for bygningsmiljøet på «handelsstedet» Øra, at bebyggelsen fortsatt kan «vende

seg» mot gaten og fasadene bør derfor i størst mulig grad opprettholde sin typiske forretningsfasade. Særlig bør fasaderytmen (hovedoppdelingen) kunne opprettholdes, om mindre vindu er ønskelig i forhold til annen bruk.

7.2.7 Arbeidene skal utføres etter vedlagte antikvariske retningslinjer.

Friluftsområder som ikke går inn under nr 4 (SF1-SF8).

7.3.1 Arealene skal nyttes til friluftsområder. I disse områdene kan det ikke drives virksomhet, eller føres opp bygg eller anlegg som kommunen vurderer er til hinder for arealenes bruk som friluftsområder. Grunneier kan nytte arealene som vanlig i landbruksøyemed. Plassen vest for vegkrysset fylkesvegen/Bedehusvegen i område SF7 kan i vinterhalvåret nyttes til lunneplass for skogsvirke som tidligere. Resten av SF7 som omfatter Bedehusvegen, skal også fortsatt være adkomstveg til bedehuset og de boligeiendommene som ligger langs vege, og samtidig fungere som skogsveg til Øralia som før. Skogsvegen i område SF8 skal fortsatt tene som skogsveg til Øralia. Veggen kan nyttast som adkomstveg for 2 boliger som i dag sokner til denne vege, dersom disse boligene ikke velger å ta adkomst fra privat veg SPV.

Frisiktsoner ved veg

7.4.1 På planen er det vist grense for fri sikt i kryss, 4x60 meter i kryss mot øst med V1 og Bedehusvegen (SF7). Vidare 4x40 meter (grunnet eksisterende hus) i kryss med V1 og privat veg SPV og mellom V2 og utkjørsel frå parkering P4. Det må ikke plantes, fylles, eller plasseres noe på en slik måte at fri sikt blir hindret.

Privat veg (SPV)

7.5.1 Området er regulert til privat veg og skal nyttes til adkomstveg for tilgrensende eiendommer.

§ 08 FELLESONMRÅDER.

Felles parkering (FE1).

8.1 Arealet skal nyttes til felles privat parkering mellom eiendommer som grenser inn til parkeringsplassen.

Felles avkjørsel. (FE2-4)

8.2 Arealene skal nyttes til felles privat avkjørsel mellom eiendommer som grenser til fellesvegene.

SURNADAL KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR SURNADALSØRA

ANTIKNVARISKE RETNINGSLINJER

Retningslinjer som i størst mulig grad skal sikre at nybygging, ombygging, påbygging, rehabilitering og vedlikehold skjer etter felles vedtatte retningslinjer.

Retningslinjene er et supplement til reguleringsbestemmelsene.

INNHOOLD

- TAKFORM
- TEKTEKKING
- TAKRENNER
- FASADEKLEDNING
- VINDU
- UTVENDIG LISTVERK RUNDT DØRER OG VINDU
- INNGANGSDØRER
- BALKONG OG UTETERRASSER
- GJERDER OG STAKITT
- SKILT OG GATELAMPER
- OVERFLATEBEHANDLING, FARGER
- FORTAU OG GATEROM

TAKFORM

Bebyggelsen på Surnadalsøra har i hovedsak saltak. Dette gjelder i særlig grad den eldre delen (før brannen). Gjenreisningen etter brannen er preget av funksistilen og her finner vi betydelige innslag med valmet tak med slakke takvinkler. Noen få hus har flate tak. I den eldste delen kan vi se enkelte innslag av arker.

Bebyggelsen og hovedtakretningen er for det aller meste orientert øst-vest, dvs. langs etter hovedgaten. Unntaket er typiske sjøhus/uthus mot elvebredden og et par enkelthus mot gaten, herunder «billaget».

1. Det er viktig at stedets ulike karaktertrekk fra bebyggelsen både før og etter brannen beholdes. Det innebærer bl.a. at arker og annet takopplett generelt ikke tillates.
2. Tilbygg bør som hovedregel ha takform som på hovedhuset, men avvik kan tillates på mindre tilbygg, som inngangsparti, karnapper etc, når dette tilpasses tilsvarende eksempel fra strøket.

TAKTEKKING

Taket er husets 5.fasade og er viktig for helhetsinntrykket av bebyggelsen. Takformer og takmateriale binder bebyggelsen sammen.

1. Hovedmaterialet er skifer. Dette var et vanlig tekkemateriale fra alle stilperiodene på Øra, og eksisterende skifertak skal så langt som mulig beholdes. Tak må vedlikeholdes og suppleres med skiferstein etter behov.
2. Skifer bør også benyttes på eventuelle nybygg, unntatt sjøhus og andre uthus.
3. Bølgeblikktak er tradisjonelt vanlig på sjøhus og andre uthus. Dette bør videreføres og skal fortsatt nyttes der dette har vært. Alternativet kan være skifer dersom det er ønskelig.
4. Utskifting av skiferstein eller annen tradisjonell tekking med moderne kopier i annet materiale som plast eller metall, er ikke tillatt. Vanlig A-papptekking kan tillates.
5. Dersom et tak ikke har taktekkning av tradisjonell type, bør en ut fra tilbakeføring som prinsipp, vurdere å skifte denne med skiferstein eller papp, og eventuell bølgeblikk på sjøhus/uthus.

TAKRENNER

På alle hus er takrennen lagt åpne på endene av taksperrer, eller på loddbord.

1. Ved utbedringer er det viktig å holde fast ved den tradisjonelle takrenneutformingen som det aktuelle huset har. Det skal nyttes sinkrenner / metallrenner.
2. Nybygg bør også benytte en åpen løsning.
3. Synlige takrenner og taknedløp bør være av samme farge som takfot og hjørnebord.

FASADEKLEDNING

I den eldre bebyggelsen (før brannen) er det brukt både stående tømmermannspanel og liggende dobbelfalset panel. I funkisbebyggelsen er det benyttet stående tømmermannspanel og liggende weatherboards. Den siste typen var særdeles vanlig på trehus i funkisperioden.

Enkelte mur-/betonghus har pussfasader og noen hus har fått eternittkledning på enkelte vegger.

1. Panel av tradisjonell type bør brukes om igjen. Bare bord som er dårlige bør skiftes ut, og da med samme type (f.eks. høvlet material), dimensjon og profileering.
2. Dersom det er aktuelt å gjøre noe med det «moderniserte» panelet (eternitten f.eks), bør dette skiftes ut med panel av samme tradisjonelle type som en finn på hus med samme stilpreg på Surnadalsøra.
3. Det er viktig at en holder på de elementene som rammer om panelet, slik som profilert vannbrett mot grunnmur, hjørnebord, gesimskasser og andre sammenføyninger som gjæret hjørne på weatherboard-kledninger.
4. Utvendig etterisolering av hus bør i utgangspunktet unngås. Undersøkelser viser at effekten av tilleggisolering av vegger i eldre hus er mindre enn f.eks. tetting rundt vinduer. Dersom det av andre grunner likevel skal gjøres, blir kledningen ofte flyttet lenger ut enn tidligere. Da må vinduer, vannbord, takutstikk etc, flyttes etter.

VINDU

Vinduene er husets øyne og et meget viktig element i fasaden. Bebyggelsen fra både før og etter brannen har i stor grad enten originale vinduer, eller vinduer som er utskiftet med vinduer av tilnærmet samme utseende. Særlig er dette gjennomført i funkisbebyggelsen fra perioden etter brannen. I den eldre bebyggelsen ser vi derimot noen uheldige utskiftinger.

Eldre vindu har som regel bedre trevirke en nyere vindu.

1. Eksisterende vindu av tradisjonell type skal så langt det er mulig, pusses opp og brukes om igjen. Varmeisolasjonen i koblede vinduer er som regel fullgod. Den kan ytterligere bedres med nye tettelisten mellom karm og ramme. I enkle vindusrammer kan isolasjonen økes ved å montere innvendige varerammer på hver av de eksisterende vindusrammene.
2. Vindu som er moderniserte og vindusrammer som er for dårlige kan skiftes ut med nye vindu av den tradisjonelle typen som er på hus med samme stilpreg på Surnadalsøra. Utvendige karmmåle og ruteinndeling samt midtpost, tverrpost og srossedimensjon må være som på de opprinnelige, ut fra prinsippet om tilbakeføring. Likeledes topp- og sidehengslingen.
3. I bebyggelsen fra perioden etter brannen var vinduene uten srosser. Her er det lettere å tilpasse nye isolerglassvindu med samme inndeling og utseende. I den eldre bebyggelsen er dette vanskelig og nye vindu bør her være kobla-vindu der slanke srosser settes i det ytterste glasset/rammen. Eventuelt kan de uinndelte rammene formes som isolerglassrammer med glasslister av tre, og de srossedelte rammene som koblavindu.
4. Vindu av isolerglass med utenpåhengsla srosser er ikke akseptabelt.
5. På tidligere forretningsfasader bør utskifting av vindu til vesentlig mindre vindu, eller fjerning av vindu, generelt unngås. Jmfr. § 7.2.6 i reguleringsbestemmelsene. Forsøk fortrinnsvis å disponere arealet innenfor slik at forretningsvinduene kan opprettholdes og gjerne tilbakeføres, sammen med eventuelle skjermingstiltak. Skal vinduet likevel endres må forretningsfasadens rytme og relieff opprettholdes.

UTVENDIG LISTVERK RUNDT DØRER OG VINDU

Omrammingen er viktig for stilpreget på huset og listverket rundt dør og vindu var ofte den viktigste fasadepynnten. I den eksisterende bebyggelsen ser vi noen uheldige utskiftinger og endringer (forflatinger) av disse detaljene. På enkelte av funksisbyggene selv der vindu på 1. etasje er skiftet ut med nye funksisvindu, er den nye innlistingen blitt annerledes enn den er på 2. etasje.

1. Utvendig omramming av tradisjonell type bør opprettholdes, pusses opp og brukes om igjen. Deler som er skadd av råte bør skiftes ut med nytt treverk i nøyaktig kopi av eksisterende.
2. Senere påsatt omramming av uheldig type bør skiftes ut med nytt av tradisjonell type som kan dokumenteres og som er på hus med samme stilpreg på Surnadalsøra.
3. Dersom listverk skal repareres eller fornyes bør beslag av aluminium ikke nyttes. Bruk heller furu av 1. sortering (kjerneved) og nøyaktig arbeid. Vindu og listverk må forholde seg til hverandre, og listverket skal være av høvlet materiale.

4. På eldre hus var det ofte mer dekorert omramming på framsiden enn baksiden av huset. Det er viktig at en eventuelt kan holde fast på denne variasjonen.

INNGANGSDØRER.

Inngangsdøra er ofte det dekorative midtpunktet i fasaden. Det er derfor viktig at denne får beholde, eller får tilbake sin opprinnelige utforming. På noen bygg er det lagt ekstra vekt på å detaljere omrammingen rundt hovedinngangsdøren. Andre hus har brutte hushjørner der døren er plassert. Dette er elementer som beriker bygningsmiljøet på Surnadalsøra og bør tas vare på.

1. Eksisterende inngangsdører av tradisjonell type bør opprettholdes, pusses opp og brukes om igjen. Varmeisolasjonen kan økes ved å montere et innvendig varedørblad.
2. Dersom en senere montert dør av uheldig type skal utbedres, bør den skiftes ut med ny dør av den tradisjonelle typen som er vanlig på den aktuelle hustypen på Surnadalsøra, og som kan dokumenteres å ha vært på huset.
3. I den eldre bebyggelsen fra før brannen er det viktig at dørene slår innover og er plassert i innerkant av vegg. Dette skaper et tradisjonelt karakteristisk dypt relieff.

BALKONG OG UTETERRASSER.

Bortsett fra små balkonger og innbygde glassverandaer er balkonger og terrasser ikke mye vanlig i den eldre bebyggelsen. Folk satt ute, eller på fortauet. Slik også på Øra. Større balkonger og terrasser er først og fremst et nyere fenomen. Skal særpreget på Surnadalsøra bevares bør mange nye elementer av denne typen unngås. Bebyggelsen ut mot elva og funkis-bebyggelsen «tåler» imidlertid slike element bedre enn bebyggelsen fra før brannen, der dette bør unngås.

1. Der en likevel ønsker å opparbeide uteoppholdsplasser og terrasser, enten privat eller felles, bør dette gjøres på bakken og med bruk av naturmateriale som gras, steinheller, skifer eller betong. Oppbygde terrasser av impregnert tre bør generelt ikke nyttes. Unntaket kan være der dette likevel kan innpasses på huset på en arkitektonisk god måte.
2. Naust og sjøhus kan fortrinnsvis kombineres med brygge der forholdene ligger tilrette for det.

GJERDER OG STAKITT

Det er ikke vanlig med mye bruk av gjerder og stakitt på Surnadalsøra. Det er heller ikke det store behovet for dette, da mye av bebyggelsen ligger helt inn til fortauskanten.

Noen hus har gjerder, og på enkelte plasser er det nødvendig av sikkerhetsmessige grunner. Andre kan ønske seg slik skjerming.

Det er to typer stakitt og gjerder som går igjen i eldre bomiljø på kysten og som kan passe i den eldre bebyggelsen på Surnadalsøra:

- A: Stakitt av 3-4 tommer brede bord med avstand ca 5 cm, spissa i toppen og festet til horisontale spikerslag opp og nede.
- B: Stakitt av 3-4 tommer brede bord med smal (ca 5 cm) trelist på toppen og festet til horisontale spikerslag oppe og nede.

I funkisbebyggelsen kan følgende gjerde passe:

- C: Stakitt av 4-5 tommer brede bord (stående) med spalteåpninger ned mot 3-5 cm, festet på horisontale spikerslag oppe og nede.
1. Gjerder og stakitt bør formes i forhold til huset. Stakitta bør få en enkel form uten unødig dekor. Høyden bør være normal, helst litt lav. På private uteterrasser kan større høyder tillates for å skjerme mot vind og innsyn. Men dette bør vurderes i hvert enkelt tilfelle.
 2. All inngjerding skal byggemeldes.
 3. Gjerde rundt naust og sjøhus hører ikke hjemme på Surnadalsøra og kan ikke tillates.
 4. Åpne «kai»-kanter ut mot elva bør sikres der slike ikke skal fungere som kaikant. Her passer stakittgjerde ikke inn og det bør heller nyttes en åpnere løsning av slanke jernstolper med enkel håndlist av samme. Kjetting kan også nyttes.
 5. Gjerde og stakitt bør males med oljemaling i farge som har tradisjon for gjerde og stakitt.

SKILT OG GATELAMPER

Behovet for skilting på Surnadalsøra vil avhenge av aktiviteten på forretning og industriområdene. Behovet var trolig større før.

1. Reklame og butikkskilt kan settes opp etter behov og søknad. Skiltene må være små og moderate i størrelse og få en utforming, inkludert, farger som passer til bygget.
2. Skulle det bli behov for mange skilt, bør en egen skiltmal utarbeides.
3. Gatelamper bør være av tradisjonell type som på Øra er hengelampe i wire tvers over gata.

OVERFLATEBEHANDLING, FARGER

Maling kom i bruk med panelet på 1800-tallet, og vanlige farger var engelsrød, okergul og hvit. Hvit var lenge en statusfarge, først på hovedfasaden. Engelskrød var den rimeligste og «simpleste» fargen som oftest ble brukt på sjøhus, uthus, og i enkelte tilfeller på baksiden av hovedhuset.

I perioder var utvendige lister og inngangsdører malt i kontrastfarger til panelfargen.

På så godt som all bebyggelse på Surnadalsøra i dag er maling den rette overflatebehandlingen.

1. Utvendig bør husene males i farger som er tradisjonelle for den aktuelle hustypen og stilperioden på Surnadalsøra. Linoljemaling kan anbefales. Fylkeskonservatoren kan gi råd om fargevalg.
2. Det bør utarbeides en egen fargepalett med gode farger som kan velges på hus på Øra.

FORTAU OG GATEROM

I den eldre delen av bebyggelsen er Øravegen smalere (V2 i reguleringsplanen), med et smalt fortau på begge sider som består av delvis er mosegrodd grus. I den nyere delen etter 1938 er gaten (V1) bredere med fortau av betong eller asfalt. Alle fortauene har kanstein.

1. Det urbane gatepreget skal opprettholdes, og gaterommet bør ikke «koses» ned med for mye idyll som sittegrupper på innsnevrede gatepartier, plantefelt etc. Enkle sittebenker kan settes ut på fortau og plasser, evt. med planter i enkle krukker.
2. Fortausmaterialet bør fortrinnsvis være av støpt betong. Betongheller o.l. passer ikke inn på Øra, da det blir et for «forfinet» plassmateriale som mest er vanlig i større bysammenhenger.
3. I den eldre delen (V2) bør fortauets fortsatt være gruset med en myk overgang til husene som ligger inntil i varierende avstander. Alternativt kan det også her nyttes støpt betong.