

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 22/01508-4
 Saksbehandler Håvard Stensønes

Vollan boligfelt 61/21 - første gongs behandling

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovudutval for miljø, areal og teknikk	07.12.2022	54/22

Hovudutval for miljø, areal og teknikk har behandlet saken i møte 07.12.2022 sak 54/22**Oversendingsforslag:**

Ragnar Halle og Gunnhild Vetleseter Bøe sette fram følgjande oversendingsforslag:

1. I medhald av plan- og bygningslova § 12-10 blir forslag til reguleringsplan for Vollan boligfelt lagt ut til offentleg ettersyn. Etter at de underliggende punkter er hensyntatt.
2. I prosessen frem til reguleringsplanen blir fullført jobbes det med å utvikle feltet til å bli et moderne og arealeffektivt felt som kan romme flere tomtekjøpegrupper.
3. Arealet knyttet til de tre tomtene benevnt som T1, T2 og T3 gjøres om til totalt 5 mindre tomter som tilrettelegges for bygging småhus/microhus med en størrelse på inntil ca 100 kvm bebyggelse. Og med inntil 40% tillatt utnyttelsesgrad av tomtene.
4. Det blir foretatt nødvendige endringer for å ta inn realitetene i pkt. 3 i følgende dokumenter;
 - a. Planomtalen
 - b. Aktuelle plankart og tegninger
 - c. Bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen

Votering

Innstillinga frå kommunedirektøren vart vedteken med 6 mot 1 stemme.
 Oversendingsforslaget vart vedteke med 6 mot 1 stemme.

Hovudutval for miljø, areal og teknikk sitt vedtak

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

Oversendingsforslag:

1. I medhald av plan- og bygningslova § 12-10 blir forslag til reguleringsplan for Vollan boligfelt lagt ut til offentlig ettersyn. Etter at de underliggende punkter er hensyntatt.
 2. I prosessen frem til reguleringsplanen blir fullført jobbes det med å utvikle feltet til å bli et moderne og arealeffektivt felt som kan romme flere tomtekjøpegrupper.
 3. Arealet knyttet til de tre tomtene benevnt som T1, T2 og T3 gjøres om til totalt 5 mindre tomter som tilrettelegges for bygging småhus/microhus med en størrelse på inntil ca 100 kvm bebyggelse. Og med inntil 40% tillatt utnyttlesgrad av tomtene.
 4. Det blir foretatt nødvendige endringer for å ta inn realitetene i pkt. 3 i følgende dokumenter;
 - a. Planomtalen
 - b. Aktuelle plankart og tegninger
 - c. Bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen
-

Vollan boligfelt 61/21 - første gongs behandling

Kommunedirektørens innstilling:

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

Saksopplysninger



Prosess

Surnadal kommunestyre har vedteke ei trinnvis boligutvikling av området i Øyagardslia.

Reguleringsplan for Vollan boligfelt er første del av dette arbeidet. Kommunestyret gjorde i sak 32/22 slike vedtak:

Kommunestyrets vedtak

Kommunestyret vil stille seg bak dei samla planene som no er lagt fram for boligfeltutvikling i Øyagardslia, og ber om at;

1. Reguleringsplan for Øvre Vollan (tidlegare kalt «Buhagen vest») blir lagt fram for ny politisk behandling i hovudutvalet (MAT) og kommunestyret så snart det let seg gjere.
2. Det blir sett i gang prosjekt for å utarbeide ein felles reguleringsplan for den øvrige delen av Øyagardslia som denne saka gjeld, jfr. kartskisse i saksframlegget.
3. Investeringsplan/kalkyler for prosjektet skal legges inn i forslaget til økonomiplan 2023-2026 i tråd med dei opplysningane som kjem fram i saka.

Figur 1 Kommunestyrevedtak sak 32/22, dato 16.06.2022

Reguleringsplana for Buhagen vest var fremma som eit privat plan i 2015. Administrasjonen har endra navnet på dette boligfeltet til «Vollan boligfelt», på grunn av at dette er eit rettare navn for området. Området er kalla Prestgardsvollan, der øvre del er «Ørvollan» og nedre del «Nervollan», som var delt av ein veg som gjekk frå garden Vollan i retning Buhagan. Denne vegen er no fjerna.

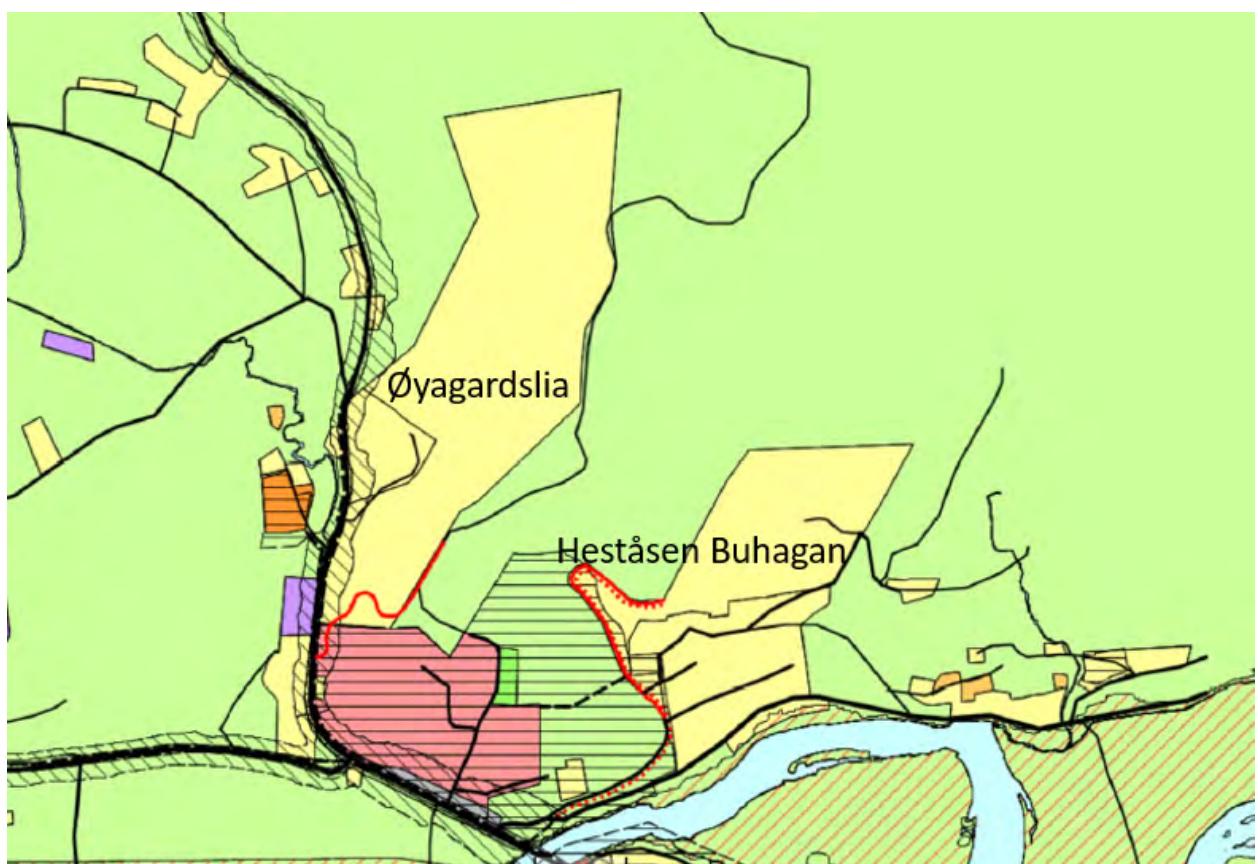
Reguleringsplansaka var i perioden 2015-2017 gjennom ein omfattande bearbeiding der det var innsigelse frå mellom anna Møre og Romsdal fylkeskommune grunna kulturmiljøet rundt Øye kyrkje. Alle innsigelsar og merknader vart avklart og reguleringsplana var klar til sluttbehandling i Surnadal kommunestyre. Det vart der gjort vedtak om å ikkje godkjenne plana.

Kommunestyret sitt vedtak:

Kommunestyret godkjenner ikkje reguleringsplan for Buhagen vest – ønskjer ikkje nedbygging av dyrkjord.

Figur 2 Kommunestyrevedtak sak 5/17, 16.02.2017

I tida etter dette vedtaket vart reguleringsplana for Vollan (Buhagen vest) lagt til side. Administrasjonen vart bedt om å vurdere boligpotensialet i heile Øyagardslia, både det som var avsatt til bolig i kommuneplanen sin arealdel, og området som ikkje er avsatt til bolig, for å få vurdert ei heilheitleg områdeutvikling. Etter ei grov moglegheitsstudie vart det klart at tomteberegningane i tidlegare kommuneplanrevisjonar var i overkant optimistiske når det gjeld antall potensielle boligtomter.



Figur 3 Gjeldande kommuneplan for området, Buhagen, Heståsen og Øyagardslia

Administrasjonen har gjort forsøk på å finne ei løysing i området ved Høgberget (det største området mot nord) gjennom ein god dialog med grunneigarane i dette området. Etter ei grundig vurdering vart dette prosjektet lagt til side, på grunn av høgt investeringsnivå og tilsvarande låg arealeffektivitet med ei relativt lite antal tomter.

Området mellom dei to gule feltene i arealplanen har vi opplevd som relativt lite tilgjengeleg fram til dei siste åra, spesielt fordi det har vore aktiv gardsdrift / beiteområder – og av den grunn vore liten

interesse frå grunneigarane til å omdisponere aktuelle areal til boligformål. Dette har endra seg dei siste åra, som følge av endring av aktivitet og driftsform.

Samtidig har kommunestyret fleire gonger påpeikt eit sterk ønske om å planlegge området med eit klart heilheitsperspektiv.

Dette vart konkretisert i samband med politisk behandling av Boligpolitisk plan 2021-2024 i hovudutval, formannskap og kommunestyret (sluttbehandling 04.11.2021), der det vart vedteke følgende tilleggspunkt under pkt 2.2.1 Kommuneplan og tomteutvikling, side 17 i plana:

Tiltak 3:

Fortgang i arbeidet med grunneigaravtalar i «Buhagenområdet» med tanke på utbygging tidleg i planperioden. Ansvar: Ordførar og Kommunedirektør.

Dette arbeidet vart starta før jul i 2021, og den første intensjonsavtalen (med Kari og Ola Ranes 61/25) vart signert i januar 2022. Dialog/forhandling med dei andre grunneigarane starta deretter, med fleire samtalar utover våren – før det vart signert intensjonsavtalar med Jon Olav Holte (62/8), Norun Bergheim (62/2) og Ingebrikt Bævre (62/6) med tanke på kommunalt kjøp av grunnareal og utvikling av bustadfelt. I tillegg har administrasjonen hatt kontakt med fire andre grunneigarar som har kvar sin parsell som også kan vere aktuelt å innlemme i det totale området

Det er lagt stor vekt på at feltet kan utbyggast i faser/etapper, der ein starter ved Buhagen-området og arbeider seg vidare i retning nordvest – og til slutt ender med utbygging på Heståsen. Det er tenkt at 80% av fase 1 er utbygd før kommunen forplikter seg til å bygge ut fase 2, og vidare 60% av denne før ein går til fase 3 og så vidare.



Figur 4 Grov kartskisse som viser potensielle tomter i området.

Det er skissert ei etappevis planlegging og utbygging av heile området frå Buhagen og Øyagardslia. Vellan boligfelt er første del av dette arbeidet. Det vil bli igangsatt reguleringsplanprosess med konsekvensutredning for dei neste utbyggingstrinna i 2023.

Planprosess og innkomne innspill

I og med at plana tidlegare har vore gjennom ei omfattende prosess relativt nyleg, har det i denne omgang kun vore varsling til berørte naboor i området før første gongs behandling i hovedutvalet. Dette er avklart med Statsforvaltaren og Møre og Romsdal fylkeskommune. Berørte partar og naboor vil få moglegheit til medverknad i løpet av høyringsprosessen. Det har ikkje kome innspel til arbeidet frå naboor i området.

Gjeldande reguleringsplan

Gjeldande reguleringsplan for området var vedtatt i 2006. I gjeldande plan er området vist til landbruksområde.

Formål med planen

Formålet med reguleringsplan for Vellan er å legge til rette for boligbygging. Det er skissert 8 tomter for frittliggende småhusbebyggelse, og 4 tomter for tomannsboligar. Boligfeltet heng naturleg saman med Buhagen boligfelt.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget viser 12 boligtomter, leikeplass, adkomstvegar og fortau/gang – og sykkelveg. Gang- og sykkelvegen er vist påkobla eksisterande gang- og sykkelveg i retning Øye barnehage og skuleområdet. Leikeplassen er sentralt plassert og har god tilkomst frå alle tomtene. Adkomstveg inn til boligfeltet skal byggast i tråd med gjeldande reguleringsplan for Øye. Boligtomtene er ca 900 m² og er plassert langs adkomstvegane i området. Det er vist avkjørselspil som viser kvar avkjørslane skal vere til kvar tomt. Enkelte av tomtene, T9 - T12 bør bebyggast med hustypar som er berekna for skrånande terregn.



Figur 5 Utkast til reguleringsplanfor Vellan boligfelt i tillegg til gjeldande reguleringsplan for Øye

Vurdering

Forskrift om konsekvensutredning

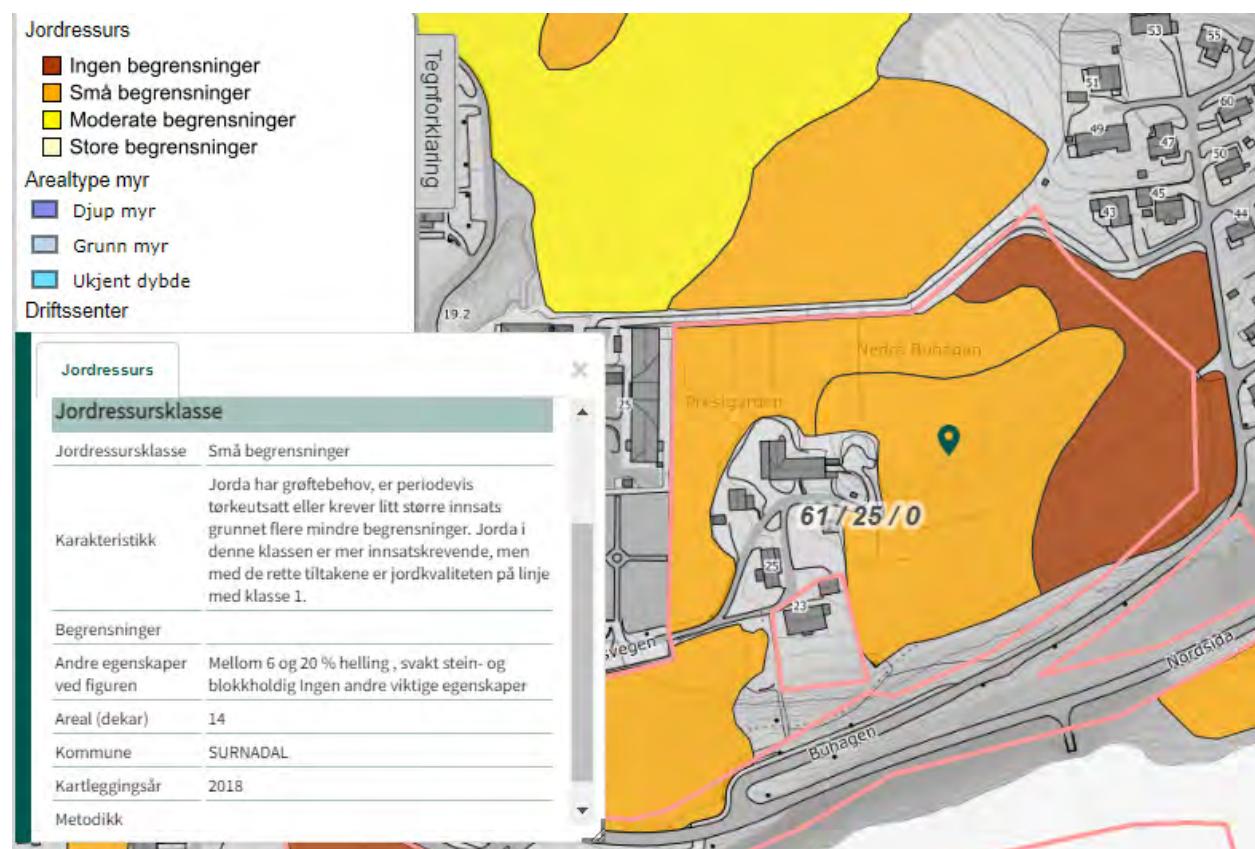
Kommunen har vurdert om plana blir omfatta av Forskrift om konsekvensutredning. Boligfelt som ikkje er i tråd med overordna plan skal vurderast opp mot denne forskrifta. I område mindre enn 15 dekar tilknytta eksisterande boligfelt er det ikkje krav om konsekvensutredning dersom tiltaket ikkje fører til vesentlige konsekvensar for miljø og samfunn. Etablering eller regulering av boligområder 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 friluftsformål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet

Med avbøtande tiltak for dyrkjorda er det vurdert til at arealet ikkje vil ha så stor betydning for landbruksvirksomhet at det blir krav om konsekvensutredning. Landbruksvurderingar og andre viktige tema vil likevel bli utreda i samband med reguleringsplanprosessen.

Landbruksvurdering

Reguleringsplana vil føre til omdisponering av inntil 13,5 dekar dyrka jord. Vern om den produktive jorda er ein del av nasjonal miljøpolitikk. Jordvern handlar om å sikre grunnlaget for matproduksjon i eit langsigkt perspektiv og i å ivareta kulturlandskapshensyn.



Figur 6 <https://gardskart.nibio.no/kartlegging/av/jordressurs>

Området er i dag nytta til beite. Som eit avbøtande tiltak for gjennomføring av plana vil Surnadal kommune utarbeide ein plan for jordflytting av dei delene av planområdet som blir omdisponert. Plan for jordflytting vil bli utarbeidd i løpet av høyringsperioden og skal vere klar før reguleringsplana går til sluttbehandling i 2023. Plana vil fastsette bruken av dyrkjorda, og dei ulike skikta i

jordstrukturen, metode for flytting og framdriftsplan. Dette vil sikre at jorda blir nytta på rett måte og kan nyttast til nydyrkning og jordforbedring. Krav om gjenbruk av dyrkjorda er teke inn i planbestemmelserne.

Teknisk infrastruktur

Boligfeltet vil bli bygd inn mot eksisterande boligfelt og infrastruktur. Kommunen utarbeider ein rammeplan for vatn og avløp som er ein del av planomtalen. Vatn og avløp blir kobla til eksisterande anlegg.

Veg fram til området må byggast i tråd med reguleringsplan for Øye, der det er vist fortau langs Buhagevegen. Det er ikkje ønskeleg med midlertige løysingar med vegframføring frå dagens vegstruktur. Ei forutsetning for realisering av prosjektet er at Buhagen (vegen) blir forsterka og utvida med fortau i tråd med gjeldande reguleringsplan.

Barn og unge sine interesser

Barn og unge sine interesser blir vurdert ivareteke i plana. Det er lagt opp til gangveg og fortau gjennom boligfeltet. Det er planlagt ein tilstrekkeleg stor nærlikeplass sentralt plassert, som gjer at den har lett tilgang frå alle boligomtene.

Kulturminne

Det var gjennomført arkeologiske registreringar i samband med tidlegare behandling av plana. 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.

Naturmangfoldvurderinger

Kommunen skal vurdere alle plansaker etter naturmangfoldlova § 8-12. Området er i AR5 vist som dyrka mark, og er i dag nytta til beite. Det er dermed ingen registrerte viktige andre naturtypar enn dyrka mark som er berørt. Det er ingen registreringar i naturbase i eller ved planområdet. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å vere tilstrekkeleg til å gjere vedtak i saka.

Samla vurdering

Kommunedirektøren fremmar planforslag for Vollan boligfelt for politisk behandling. Plandokumenta er i stor grad likt det som var til behandling i 2017. Det er gjort enkelte mindre tilpasningar av planomtalen og planbestemmelserne. Detaljar i plankartet er endra, som mindre justering av tomteutforming og endring av nedre adkomstveg.

FNs bærekraftsmål		Beskrivelse
Økonomi	 	Kommunen ønsker å tilrettelegge for boligar i tråd med boligpolitisk plan

Sosiale forhold	  	Kommunen ønsker å tilrettelegge eit boligfelt nær eksisterande boligområde. Plana bidreg til å utvikle gode bomiljø som igjen påverkar den enkeltes livskvalitet.
Klima og miljø	 	Eit boligfelt nær sentrumsfunksjonar, barnehage og skule kan føre til mindre bilbruk. Plana fører til omdisponering av dyrka jord, men avbøtande tiltak vil kompensere for dette.
Samarbeid		Samarbeid mellom kommune og private grunneigarar er viktig for å utvikle gode boligområde

Vedlegg

[20150011_Planomtale_2022](#)
[20150011_planbestemmelser_2022](#)
[20150011 plankart 2022 utan tittelfelt](#)

RETT UTSKRIFT
 DATO 9.desember.2022