

Surnadal kommune
Bårdshaugvegen 1
6650 Surnadal

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
Areal- og naturforvaltning	52208357/brev_Planinitiativ regulering Midtigrenda Panorama.docx	2022-11-23

► Planinitiativ for å sette i gang detaljregulering av Midtigrenda Panorama

Iflg. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl) skal private forslagstillere sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter pbl §12-8.

På vegne av Hamnesvegen AS fremmes herved dette planinitiativet med ønske om å starte opp arbeid med detaljregulering av Midtigrenda Panorama ved Buråkvegen 13, gnr. 48, bnr. 7 og 68.

1 Generelle opplysninger

Fagkyndig plankonsulent

Firma	Norconsult AS (Kristiansund)	Org. Nr.	962 392 687
Adresse	Kongens Plass 5, 6509 Kristiansund		
Kontakt	Marco Böhm, marco.bohm@norconsult.com , +47 958 72 906		

Forslagstiller

Grunneier	Hamnesvegen AS	Org.Nr. 913 537 718
Adresse	Sjømålvegen 30, 6650 Surnadal	
Kontakt	Arold Moen, post@agroquip.no ; 481 35 877	

Eiendomsinformasjon

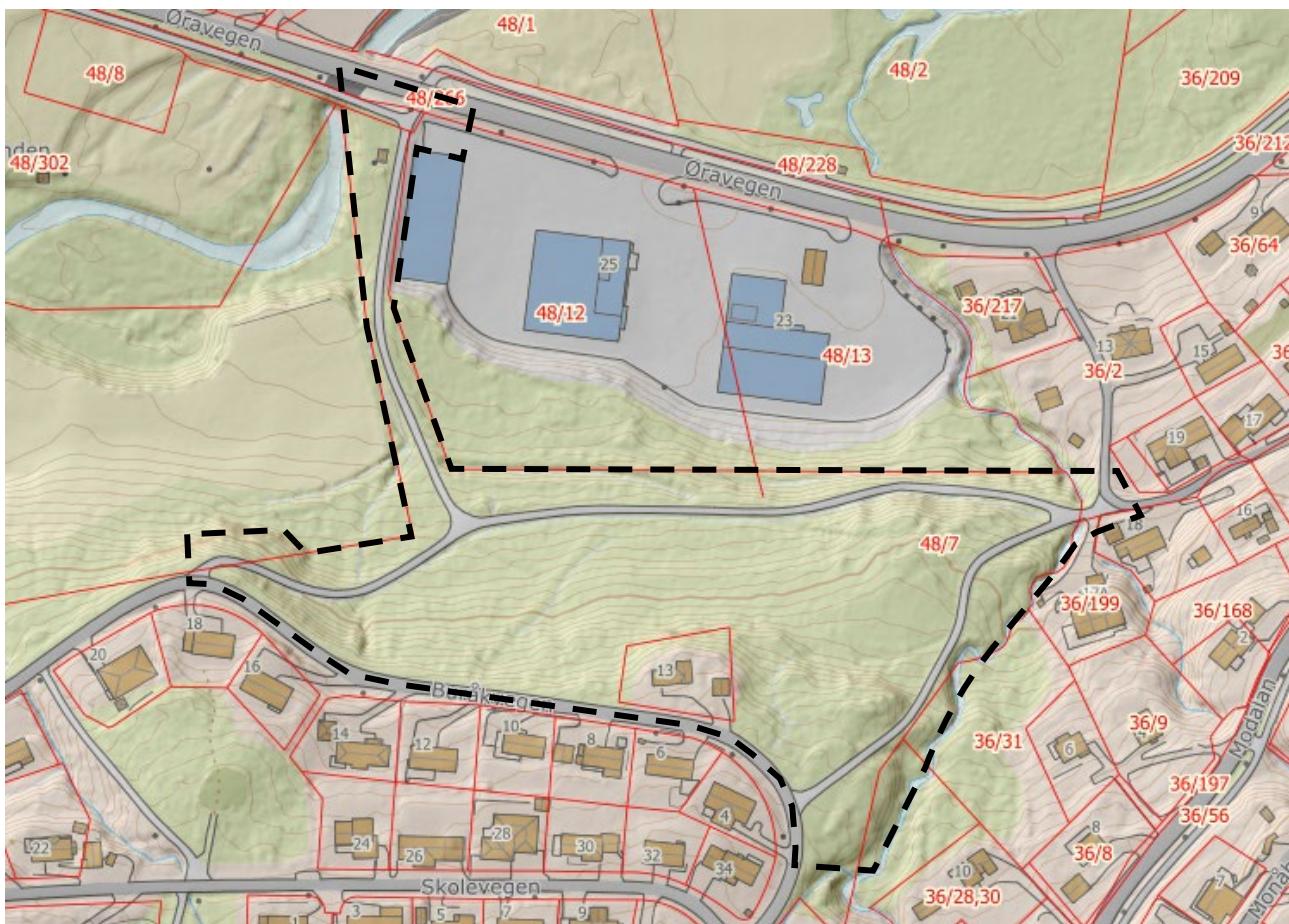
Gårds- og bruksnummer(e)	48/7 og 48/68
Adresse	Buråkvegen 12, 6650 Surnadal

2 Om planarbeidet

a) Formålet med planen

Området ønskes regulert til boligformål med tilhørende funksjoner, herunder nødvendige arealer til trafikk, uteopphold og lek.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

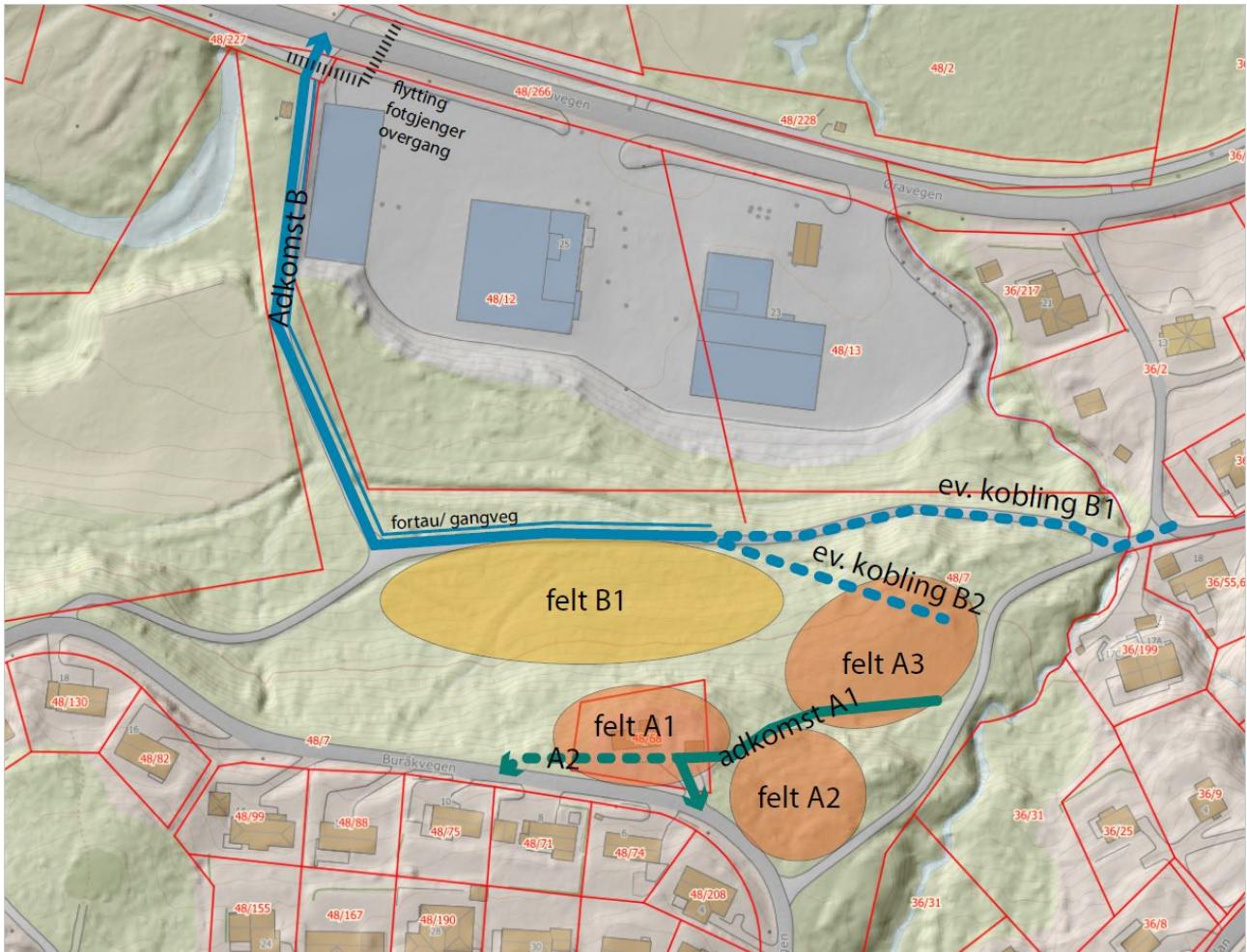


Figur 1 ortofoto med oversikt over planområdet (ca. planavgrensning)

Planområdet dekker lien ovenfor Circle K Truck stasjonen. Tilkomsten vil være gjennom Skeivegen – Modalen – Buråkvegen. Alternativ tilkomst fra Øravegen vil også vurderes. Området er ganske bratt med en slakere parti i øst.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det ønskes plassert flere mindre leilighetsbygninger (4-mannsboliger). Det konkrete antallet og plasseringen er ikke fastsatt enda og må undersøkes nærmere ved en evt. mulighetsstudie. Målet er å etablere ca. 28 leiligheter med tilhørende areal for parkering, uteopphold og lek. Eksisterende hytte på gnr./bnr. 48/68 skal rives. Det er flere potensielle områder som er egnet til utbygging, men kan grovt deles inn i et øvre (A1-3) og et nedre område (B1). Området har 2 potensielle tilkomstløsninger (A og B). Etter synfaring vurderer vi det som mulig at øvre og nedre utbyggingsfeltene kan kobles sammen med en tilkomstrase (kobling B2).



Figur 2 Foreløpig skisse som viser tankene rundt potensielle utbyggingsfelt og mulige adkomstløsninger, Norconsult

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Bebygelsen vil oppføres i småskala bebyggelse for å ha en bedre tilpasning til terrenget. Grunnflaten vil være sammenlignbart med omkringliggende bebyggelse. Bebyggelse skal ha i hovedsak 2 etasjer, kanskje 3 der det er hensiktsmessig ut fra terrenget.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Normal standard for boliger iht. TEK17.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Det vil gjøres en mulighetsstudie for å finne både typologi og plassering av bebyggelsen som gir minst mulig terrenngrep og som tilpasser seg visuelt til eksisterende bebyggelse i området.

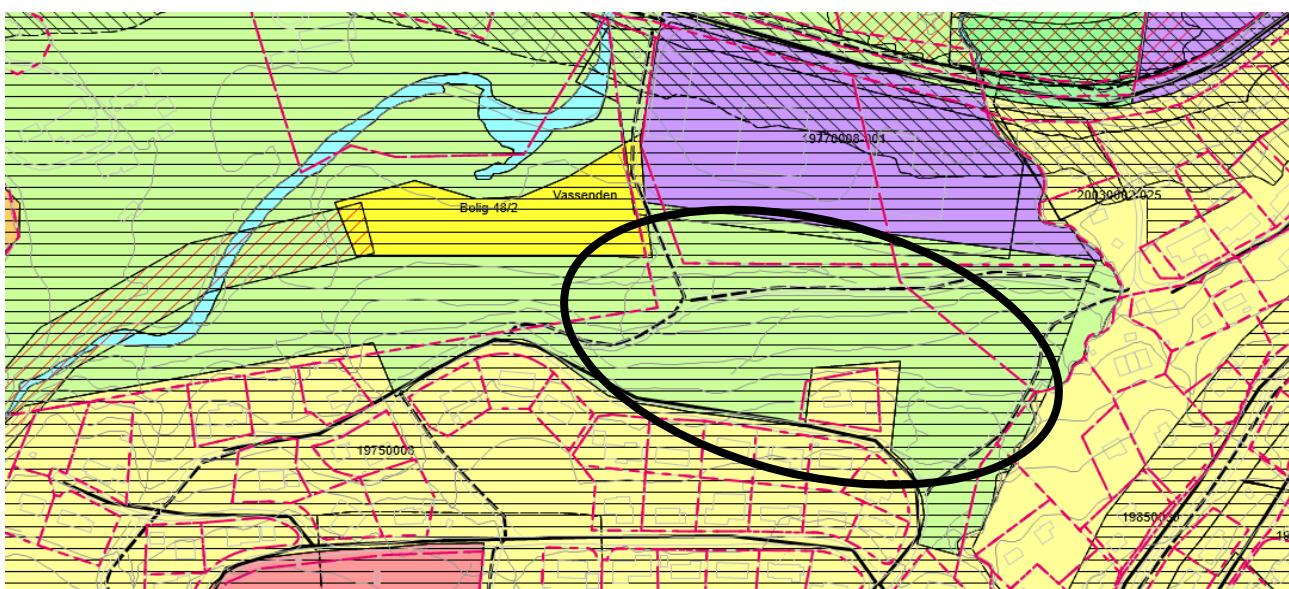
g) Forholdet til kommuneplan, evt. gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Området er regulert fra før. Gjeldende reguleringsplan for området er Midtigrenda (Grytåfeltet) – planID:19750008. Gnr./bnr. 48/68 er regulert til boligbebyggelse, mens gnr./bnr. 48/7 er regulert til offentlig frimråde og gangveg. Reguleringsplanen er fra 1975. Det er ikke registrert pågående planarbeid i området.



Figur 3 Kart som viser gjeldende reguleringsplan for området [19750008 - Midtigrenda (Grytåfeltet)].

I gjeldende kommuneplanens arealdel fra 2018 er området avsatt til Landbruks-, natur- og friluftsareal (LNF) for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdenes ressursgrunnlag.



Figur 4 - Utsnitt fra gjeldene kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til LNF-område (lysegrønt) det gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (horisontal skravering).

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Offentlige gangforbindelser krysser planområdet og er viktige snarveger mellom boligfeltene og offentlige funksjoner, herunder skole.

Bebyggelse i en li kan ha virkninger på landskap og utsikt for tilgrensende bebyggelse.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det henvises til sjekkliste for ROS-analyse nedenfor. Det er ikke registrert risiko- og sårbarhetsfaktorer fra naturlige opphav som vil berøre området til framtidig utbygging.

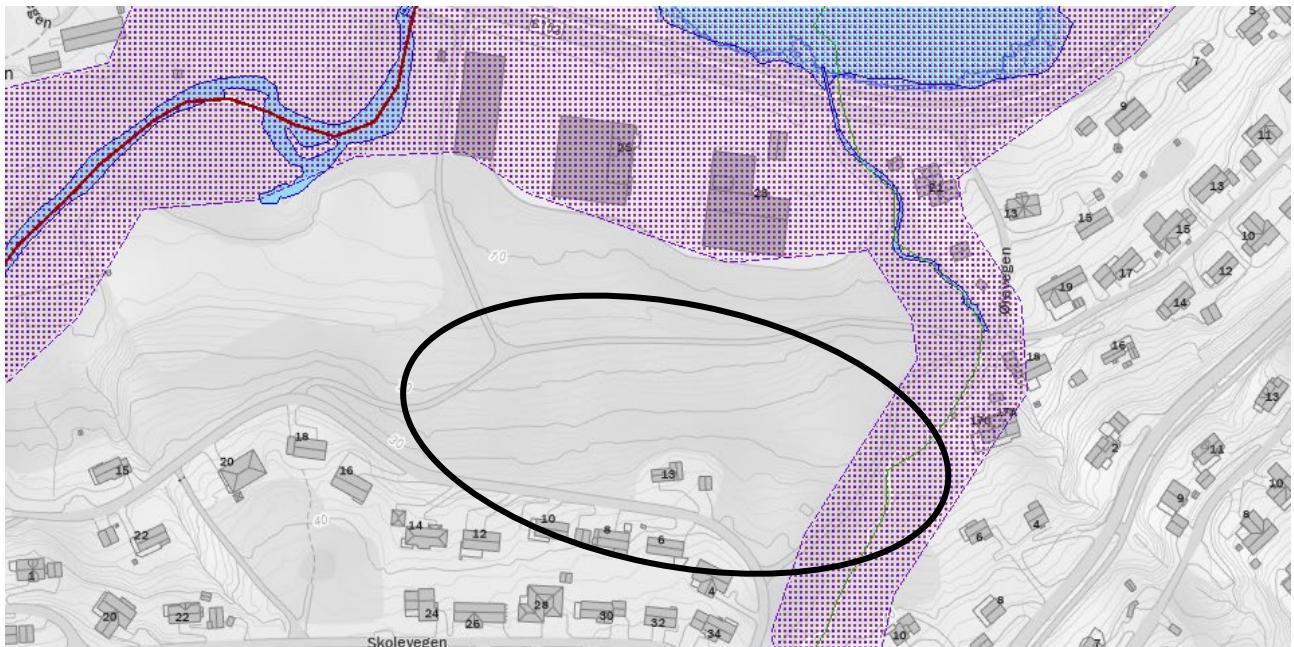
Kantsonen i vest kan evt. være berørt av erosjon langs vassdraget og er avsatt med hensynssone for flom.

Området er under marin grense, men løsmassekartet viser kun liten til ingen mulighet for marin leire.

Tross områdets bratte helning er det ikke registrert risiko for skredfare.



Figur 5 Løsmassekart som viser mulighet for marin leire, NGO.



Figur 6 Kart som viser Plansjekk fylkesmannen på GISLink.no

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Følgende offentlige instanser og berørte parter vil varsles:

Statsforvalteren i Møre og Romsdal

Møre og Romsdal fylkeskommune

Statens vegvesen

NVE

Surnadal kommune

Naboer

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere naboer og andre berørte

Det er ikke planlagt særlige medvirkningsmekanismer utover de vanlige varslings- og underrettingsrutinene i samsvar med pbl.

l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Ønsket tiltak er i strid med overordnet plan. Iht. pkt. 25 i vedlegg I i Forskrift om konsekvensutredninger, er nye bolig- og fritidsområder som ikke er i samsvar med overordnet plan, KU-pliktige med krav om planprogram. Pga. tiltakets overskuelige omfang mener vi at konsekvensutredning muligens ikke er nødvendig. Dette bør likevel avklares nærmere med planmyndigheten og Statsforvalteren.

3 Sjekkliste ROS-analyse

	Er det knyttet risiko til følgende element?	Ja	Nei	Kommentar
1.1 Naturgitte forhold	A Er området utsatt for snø-, flom-, jord- og/eller steinskred?		X	Ingen registreringer. Vestlige delen ligger ved en bekk. Mulig med erosjon ved økt vannmengde.
	B Er området utsatt for større fjellskred?		X	
	C Er det fare for flodbølger som følge av fjellskred i vann/sjø?		X	
	D Er det fare for utglidning av området (ustabile grunnforhold)?		X	
	E Er området utsatt for flom eller flomskred, også når en ta hensyn til økt nedbør som følge av mulige klimaendringer?	X		Vestlige delen er innenfor aktsomhetsområde for flom
	F Er det kjente problemer med overflatevann, avløpssystem, lukkete bekker, oversvømmelse i kjeller osv?		X	Ikke kjent pr. nå. må evt. etterspørres
	G Kan det være fare for skogbrann/lyngbrann i området?		X	
	H Er området sårbart for ekstremvær/stormflo medregnet en ev. havnivåstigning som følge av endret klima?		X	
	I Må det tas særskilt hensyn til radon?		X	Vanlig radonsperre iht. TEK17. Moderat til lav aktsomhet

	Er det knyttet risiko til følgende element?	Ja	Nei	Kommentar
1.2 Omgivelse	A Er det regulerte vannmagasin med spesiell fare for usikker is i nærheten?		X	
	B Er det terrengrformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)?		X	Bratte partier. Det må undersøkes ved befaring om brattheten kan utgjøre en fare.
	C Vil tiltaket (utbygging/drenering) kunne føre til oversvømmelse i lavere liggende område?	X		Overvannshåndtering må avklares ved VA-rammeplan.

	Er det knyttet risiko til følgende element?	Ja	Nei	Kommentar
1.3 Vannforsyning	A Er det problem knyttet til vannforsyning og avløp i området?		X	Utbygd større boligfelt. En forutsetter at kapasiteten er tilstrekkelig
	B Ligger tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevann, og kan dette utgjøres en risiko for vannforsyningen?		X	

1.4 Kraftforsyning	Er det knyttet risiko til følgende element?	Ja	Nei	Kommentar
A	Er området påvirket av magnetfelt over 0,4µT fra høyspentlinjer?	X		
B	Er det spesiell klatrefare i høyspentmaster?	X		
C	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstrygghet i området?	X		

1.5 Samferdsel	Er det knyttet risiko til følgende element?	Ja	Nei	Kommentar
a	Er det kjente ulykkespunkt på transportnettet i området?	X		
b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendelser som kan inntrefte på nærliggende transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjøre en risiko for området?	X		
c	Er det transport av farlig gods til/gjennom området?	X		
d	Kan området bli isolert som følge av blokkert infrastruktur, eks som følge av naturhendelser?	X		

1.6 Miljø/ Landbruk	Er det knyttet risiko til følgende element?	Ja	Nei	Kommentar
a	Vil planen/tiltaket bli rammet av, eller forårsake forurensing i form av lyd, lukt eller støv?	X		Evt. nærmere vurderinger på støy knyttet til industrevirksomhet nedenfor (bensinstasjon, lastebiler) nødvendig
b	Vil planen/tiltaket bli ramma av, eller forårsake fare for akutt eller permanent forurensing i området?	X		
c	Vil tiltaket ta areal fra dyrket eller dyrkbar mark?	X		

1.7 Forurensing	Er det knyttet risiko til følgende element?	Ja	Nei	Kommentar
a	Gruver: åpne sjakter, steintipper etc.?	X		
b	Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc.?	X		
c	Industrevirksomhet eller aktiviteter som f.eks. avfallsdeponering, bålbrannning, skipsverft, gartneri etc.?	X		

1.8 Brann/-ulykkesberedskap	Er det knyttet risiko til følgende element?		Ja	Nei	Kommentar
	a	b			
	a Har området mangelfull slukkevannforsyning (mengde trykk)?		X		Må bekreftes av kommunalteknikk/brannvesenet
	b Har området dårlige tilkomstruter for utrykkningskjøretøy?		X		Del av et større boligområde

1.9 Sårbare objekt	Er det knyttet risiko til følgende element?		Ja	Nei	Kommentar
	a	b			
	a Medfører bortfall av følgende tjenester spesielle ulemper for området:		X		
	- elektrisitet,				
	- teletjenester?				
	- vannforsyning?				
	- renovasjon/avløp?				
	b Er det spesielle brannobjekt i området?		X		
	c Er det omsorgs- eller oppvekst-institusjoner i området?		X		

1.10 Virksomhetsrisiko	Er det knyttet risiko til følgende element?		Ja	Nei	Kommentar
	a	b			
	a Omfatter tiltaket spesielt farlige anlegg?		X		
	b Vil utilsikta/ukontrollerte hendelser i nærliggende virksomheter (industriforetak etc.), utgjøre en risiko?		X		
	c Er det storulykkesbedrifter i nærheten som kan representere en fare?		X		

1.11 Ulovlig virksomhet	Er det knyttet risiko til følgende element?		Ja	Nei	Kommentar
	a	b			
	a Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?		X		
	b Finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?		X		

Med vennlig hilsen
Norconsult AS



Marco Böhm