

Hamnesvegen AS

► Midtigrenda Panorama, Surnadal (20220004)

Planbeskrivelse

Detaljregulering

Oppdragsnr.: 52208357 Dokumentnr.: II-02 Versjon: 04 Vedtatt Surnadal kommunestyre dato: 26.06.2025



Oppdragsgiver: Hamnesvegen AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Arold Moen
Rådgiver: Norconsult Norge AS, Grandfjæra 24, NO-6415 Molde
Oppdragsleder: Marco Böhm
Fagansvarlig: Marco Böhm
Andre nøkkelpersoner: Stine Misund Fiksdal (arealplan)
Hauk Liebe (Naturmangfold)
Kristine Hove Røsok (veg)
Nina Bjørnvold Bakken (VAO)

04	2025-02-13	Justeringer iht. kommunens tilbakemeldinger	MaBRo	(SMFi)	MaBRo
03	2024-05-29	Forslag til godkjenning hos eksterne	MaBRo	SMFi	MaBRo
02	2024-05-24	Utkast til intern gjennomgang	MaBRo	---	---
01	2023-10-04	Disposisjonsplan	MaBRo	---	---
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

► Sammen drag

Planen skal legge til rette for etablering av 4 firemannsboliger som plasseres rundt en stor felles lekeplass. Det bygges ny veg med tilkomst fra Buråkvegen. Det etableres to gårdsplasser som betjener 2 bygninger hver, dvs. 8 boenheter med parkering, snuplass og areal til renovasjon. Konkret utforming av trafikkarealene, bebyggelse og lekeplassen må avklares gjennom detaljerte planer i forbindelse med rammesøknad.

Den vestlige delen av friområdet samt eksisterende gangveger vil ikke berøres og reguleres iht. eksisterende situasjon. Planområdet vil koble seg til eksisterende infrastruktur herunder gang- og sykkelvegnettet. Konkret løsning for VAO skal avklares i detaljert VAO-plan i forbindelse med rammesøknad.

Det ble gjennomført en naturkartlegging, samtidig ble farepotensialet fra naturlige opphav vurdert. Ut fra de naturlige forholdene er området vurdert å være prinsipielt egnet til utbygging.

Som avbøtende tiltak knyttet naturmangfoldet, skal det etableres fuglekasser for tårnseiler og eksisterende fremmede arter med høy spredningsrisiko fjernes.

For ytterligere begrensning av nauturfaren skal etablering av tette flater begrenses og overvann forsinkes i hovedsak lokalt gjennom naturlig infiltrasjon. Lekeplassen kan utformes som forsinkelsesbasseng der overvannstiltak kan etableres som leke- og landskapselementer.

Ukontrollert avrenning til Surnavassdraget, samt tiltak som kan føre til potensiell forurensning skal hindres, spesielt i anleggsfasen. Hvordan ukontrollert avrenning og forurensning av vassdragene unngås må dokumenteres i VAO-plan og anleggsplan.

Området ligger sentralt i kommunens største boligfelt med korte og forholdsvis trygge forbindelser til dagligvareforretning og barnehage, samt akseptabel avstand og veg til kommunesentrum. Avstanden til barne- og ungdomsskolen er likevel litt lang, noe de nye tiltakene vil dele med de andre boligene i denne delen av tettstedet.

Innhold

1	Bakgrunn for planarbeidet	7
1.1	Hensikten med planen	7
1.2	Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold	7
1.3	Tidligere vedtak i saken	7
2	Planprosess	8
2.1	Planspørsmålet	8
2.2	Varsel om oppstart	8
2.3	Medvirkningsprosess	8
2.4	Offentlig ettersyn	8
2.5	Utbyggingsavtaler	9
2.6	Krav om konsekvensutredning	9
3	Planstatus og rammebetingelser	10
3.1	Overordnede planer	10
3.1.1	<i>Nasjonale og regionale føringer</i>	10
3.1.2	<i>Lokale føringer</i>	11
3.2	Reguleringsplaner	12
3.2.1	<i>Gjeldende reguleringsplaner</i>	12
3.2.2	<i>Tilgrensende reguleringsplaner</i>	12
3.2.3	<i>Pågående reguleringer</i>	12
3.3	Bærekraftsmål	13
4	Beskrivelse av området	14
4.1	Beliggenhet og planens avgrensning	14
4.2	Topografi og landskap	16
4.3	Eksisterende arealbruk	16
4.4	Landbruk og naturressurser	17
4.5	Naturverdier	17
4.6	Friluftsliv og bygdeliv	18
4.7	Trafikkforhold og infrastruktur	18
4.7.1	<i>Veg</i>	18
4.7.2	<i>Vann, avløp og annen teknisk infrastruktur</i>	19
4.8	Ytre miljø og forurensning	19
4.9	Kulturarv	20
4.10	Befolkningsstruktur og sosiale tjenester	20
5	Risiko og sårbarhetsforhold	21
5.1	Innledende farevurderinger	21
5.1.1	<i>Statsforvalteren sin sjekkliste for innledende farevurderinger</i>	22

5.2	Nærmere vurderinger av aktuelle risikoforhold	25
5.2.1	<i>Ustabile grunnforhold</i>	25
5.2.2	<i>Flom</i>	26
5.2.3	<i>Overflatevann</i>	26
5.2.4	<i>Støy</i>	27
5.2.5	<i>Slokkevann</i>	28
6	Beskrivelse av planforslaget	29
6.1	Overordnede grep	29
6.2	Boligbebyggelse	30
6.2.1	<i>Bebyggelsens plassering og utforming</i>	30
6.2.2	<i>Grad av utnytting</i>	31
6.3	Arealer for uteopphold og lek	31
6.3.1	<i>Privat uteoppholdsareal</i>	31
6.3.2	<i>Felles ute- og lekeområder</i>	32
6.3.3	<i>Offentlige friluftsområder</i>	33
6.4	Arealer til teknisk infrastruktur	33
6.4.1	<i>Veger</i>	33
6.4.2	<i>Privat og felles parkeringsareal</i>	34
6.4.3	<i>Gang- og sykkeltraseer, samt snarveger</i>	34
6.4.4	<i>VAO</i>	35
6.4.5	<i>Renovasjon</i>	36
6.4.6	<i>Energi og telekommunikasjon</i>	36
7	Planens virkninger	37
7.1	Overordnede planer og utviklingsstrategier	37
7.2	Topografi og landskap	37
7.3	Bomiljø og estetikk	38
7.4	Landbruk og naturressurser	39
7.5	Naturmiljø	40
7.6	Fysisk helse, friluftsliv og grønnstruktur	41
7.7	Veg og teknisk infrastruktur	41
7.7.1	<i>Veg</i>	41
7.7.2	<i>Parkering</i>	42
7.7.3	<i>Vann, avløp og annen teknisk infrastruktur</i>	42
7.8	Ytre miljø og forurensning	42
7.9	Kulturminne og stedshistorikk	43
7.10	Befolkningsstruktur og sosiale tjenester	43
7.11	Barn og unge	43
7.12	Friluftsjntresser	44
8	Oppsummering av høringsmerknader	46

8.1	Varsel om oppstart	46
8.1.1	<i>KU-plikt</i>	46
8.1.2	<i>Naturmangfold og verdifulle arter - Innsigelse</i>	46
8.1.3	<i>Barn- og unge/ omdisponering av friområdet – Innsigelse</i>	46
8.1.4	<i>Avkjørsel fra fylkesveg 6152</i>	47
8.1.5	<i>Overvannshåndtering</i>	47
8.1.6	<i>Trafikksikkerhet/ trygg skoleveg</i>	47
8.1.7	<i>Grunnstabilitet, flom og erosjon</i>	47

1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Hensikten med planen

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

Det ønskes etablert inntil 4 boligbygg med å 4 boenheter.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagstiller	Hamnesvegen AS
Plankonsulent	Norconsult Norge AS
Gnr./Bnr.	48/7 og 48/68
Grunneier	Surnadal kommune (intensjonsavtale for salg av eiendom til Hamnesvegen AS ved godkjent regulering)
Arkivsaksnummer	PLAN-22/00232
Reguleringsplantype	Detaljregulering
Reguleringsareal	28 daa
Vertikalnivå	2 (på grunnen/ vannoverflaten)

1.3 Tidligere vedtak i saken

Etter oppstartsmøtet med planmyndigheten, iht. pbl. § 12-8, ble planspørsmålet lagt fram hovedutvalget for miljø, areal og teknikk til forhåndsvurdering. Hovedutvalget godkjente i møte 15.03.2023, sak 11/23 oppstart av reguleringsplan med følgende føringer:

[sitat]

- *Plana må ta hensyn til utsiktsforholda frå eksisterande boligar i Buråkvegen*
- *Eventuelle nye boligar langs Buråkvegen skal ha tilkomst frå Buråkvegen. Dersom det blir boligar i resten av feltet må det etablerast ny adkomst frå Øravegen. Tiltakshaver må ta kostnad med utbygging av veg/vatn og avløp.*
- *Eksisterande gangvegar i området skal takast hensyn til*
- *Det må gjerast ei støyvurdering som del av planomtalen*
- *Det må gjerast ei fagkyndig vurdering av grunnforholda i området*

[sitat slutt]

2 Planprosess

2.1 Planspørsmålet

Planspørsmålet ble utarbeidet iht. § 1 i *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*.

2022-10-28	Innsending av planinitiativet med anmodning om et oppstartsmøte
2022-11-22	Oppstartsmøtet med planmyndigheten, iht. pbl. § 12-8
2023-03-15	Behandling av planspørsmålet i utvalget for miljø, areal og teknikk

2.2 Varsel om oppstart

Oppstart med planarbeidet ble varslet digitalt gjennom byggesoknaden.no, annonsering i DRiVA og utlegging på både kommunens og Norconsult sine hjemmesider.

2023-04-21	Melding om oppstart med regulering, jf. pbl. § 12-8
2023-06-09	Merknadsfrist

Når fristen var ute, hadde 6 parter kommer med merknader og innspill til oppstartsvarselet. 2 parter (Statsforvalteren og fylkeskommunen) har varslet motsegn. Det vises til oppsummering av merknadene i eget dokument, vedlagt saken. Kort sammendrag er gjort i kap. 8.1 i planbeskrivelsen.

2.3 Medvirkningsprosess

Det ble ikke gjennomført spesielle medvirkningsprosesser utover lovpålagte krav om orientering og mulighet for uttalelse.

2.4 Offentlig ettersyn

Et ferdig planutkast ble sendt inn 2024-12-04 til intern behandling hos planmyndighet, med formål om 1. gangs behandling i utvalget for miljø, areal og teknikk.

2025-02-05	1. gangs behandling i Hovudutval for tenesteutvikling
2024-XX-XX	Utlekking av planforslag til offentlig ettersyn (pbl. § 12-10)
2024-XX-XX	Høringsfrist (estimert)

2.5 Utbyggingsavtaler

Det er pr. dato ikke planer om å inngå utbyggingsavtaler.

Adkomstvegen f_V med f_AVT eller gang- og sykkelveg f_GS3 kan evt. være aktuelle områder som ønskes overtatt av kommunen.

2.6 Krav om konsekvensutredning

Av planinitiativet framgår følgende foreløpige vurdering knyttet til krav om KU:

«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.»

I kommunens referat fra oppstartsmøtet og i saksframlegg til utvalget for miljø, areal og teknikk, ble det vurdert at «konsekvensutredning skal ikke utarbeidast», jf. avsnitt «krav til dokumentasjon».

I oppstartsvarselet ble det konkludert med at utbyggingsområdet vil være under 15 daa.

Størrelsen på 15 daa er ansett som «uformell» grense der kravet om KU slår inn, slik at mindre tiltak med overskuelig omfang kan gjennomføres på en enklere måte.

Det vises likevel til Statsforvalteren sin merknad til oppstartsvarselet, der en yter skepsis til denne vurderingen. Statsforvalteren mener at KU-grensen på 15 daa er veiledende og forutsetter konkrete vurderinger av andre hensyn og interesser.

Den vestlige utvidelsen av byggeområdet, dvs. byggetrinn 2, slik en ble orientert om ved oppstartsvarselet, ble tatt ut i det endelige planforslaget. Utbyggingsområdet og konfliktpotensialet ble dermed redusert ytterligere. Etablering av totalt 16 boenheter vurderer vi å være av begrenset omfang med en virkning som er konkret avgrenset og overskuelig.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

3.1.1 Nasjonale og regionale føringer

3.1.1.1 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging

«[...] Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. [...]»

3.1.1.2 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

«Sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger. [...] Sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.»

3.1.1.3 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

«[...] sikre at kommunene og fylkeskommunene prioriterer arbeidet med å redusere klimagassutslipp, og bidra til at klimatilpasning ivaretas som hensyn i planlegging etter plan- og bygningsloven. [...]»

3.1.1.4 Stortingsmelding om friluftsliv

«Regjeringen vil ta vare på friluftsliv som en levende og sentral del av norsk kulturarv og nasjonal identitet, og som en viktig kilde til høyere livskvalitet og bedre helse for alle. [...]»

3.1.1.5 Regional vassforvaltningsplan for Møre og Romsdal vassregion

«Planen oppgir miljømålet for alt vatn, både i elver, innsjøer, kystvann og grunnvann. I tillegg til å fastsette miljømålet oppgir planen tidspunktet for når en skal nå målene. Miljømålene er essensielle i planarbeidet, og danner grunnlaget for tiltak for både forbedre vassmiljøet, beskytte det mot forverring og sørge for en bærekraftig bruk av vassressursene.»

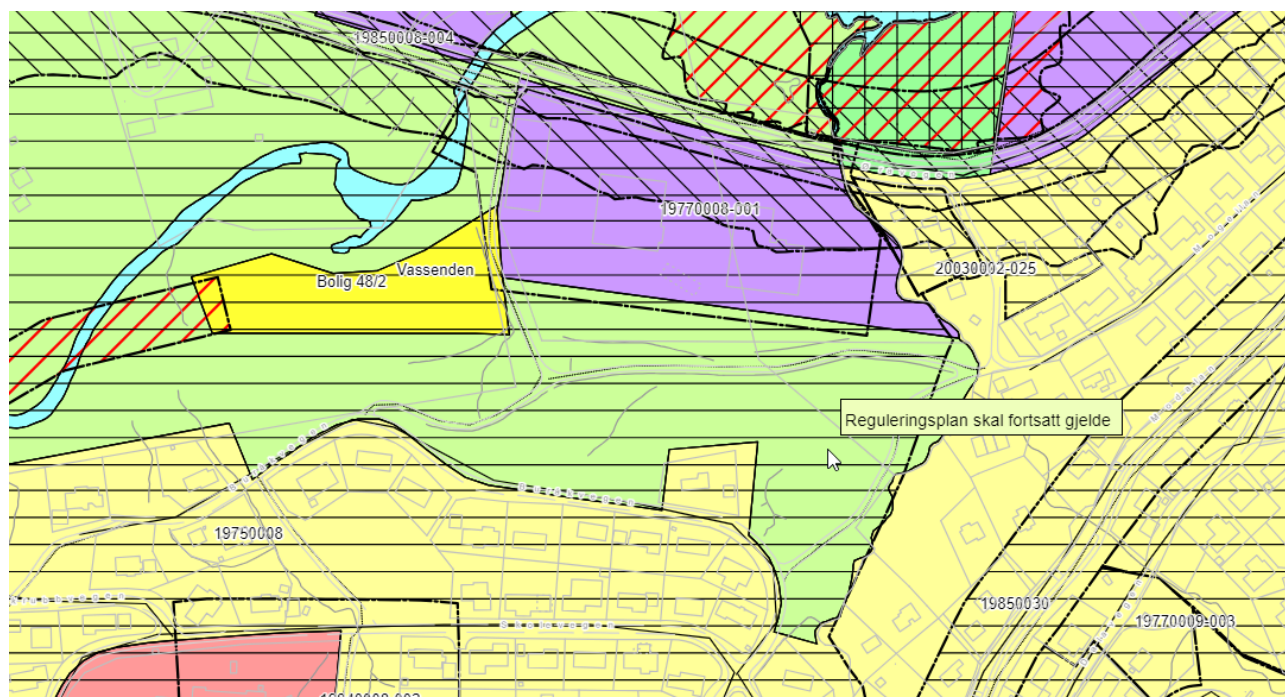
3.1.2 Lokale føringer

3.1.2.1 Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032

Samfunnsdelen følger de nasjonale og regionale målsettingene om kompakt stedsutvikling og tilrettelegging for sentrumsnære boliger med korte avstander til daglige gjøremål, selv om befolkningsutvikling i Surnadal følger den negative trenden med lavt fødselstall, fraflytting og økt andel av eldre¹.

3.1.2.2 Kommuneplanens arealdel 2017-2029

I gjeldende kommuneplanens arealdel er området avsatt til LNF-formål (landbruks-, natur- og friluftsmål). Eksisterende tomt med fritidsbolig/ hytte er avsatt til boligbebyggelse. I tillegg er området avsatt til detaljeringssone der reguleringsplan fortsatt skal gjelde.



Figur 3.1-1 Utklipp fra gjeldende kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til LNF-formål, der gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

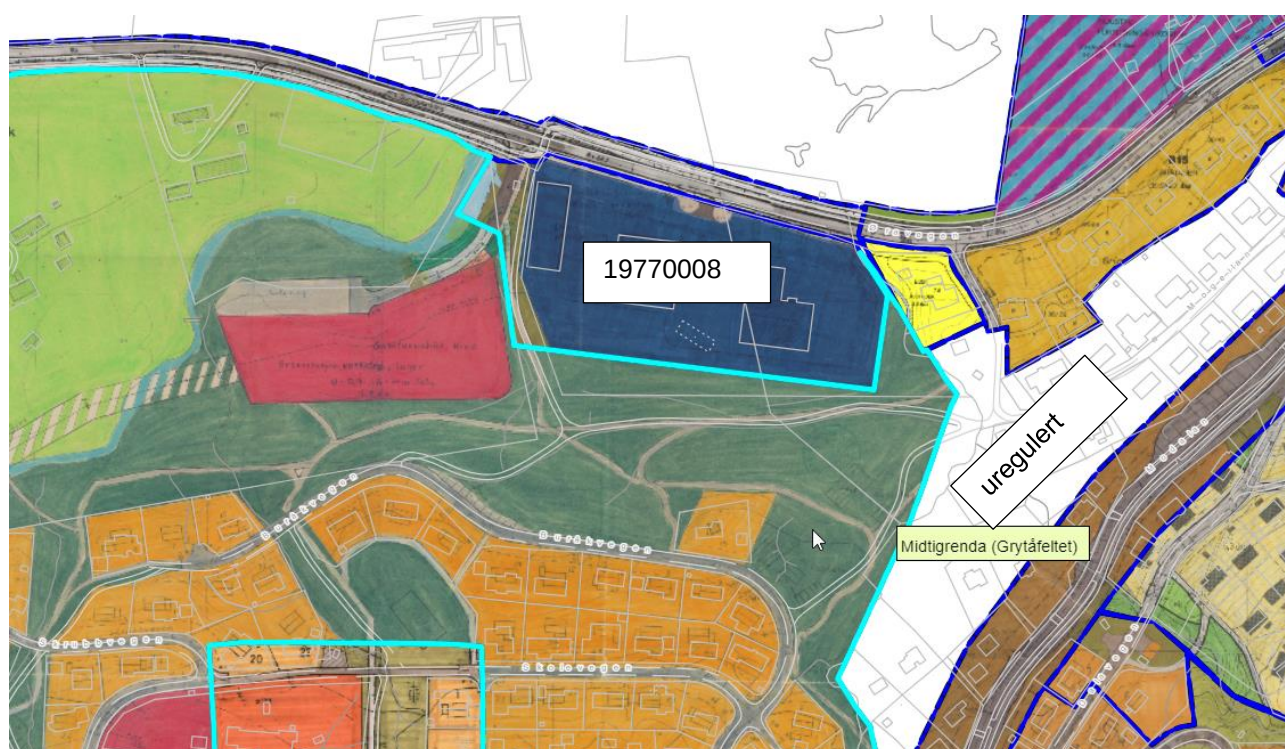
¹ Kommuneplan for Surnadal 2020-2032 - Samfunnsdel, kap. 2 – utfordringer: Urbanisering.

3.2 Reguleringsplaner

3.2.1 Gjeldende reguleringsplaner

Området er allerede regulert gjennom en eldre «reguleringsplan for felt 6 og 7 Grytå» (Midtigrenda, Grytåfeltet) fra 1975.

Området er avsatt til offentlig friområde (park, lekeplass). Eksisterende tomt med fritidsbolig/ hytte er regulert til boligbebyggelse. I tillegg er eksisterende gangstier regulert til gangveger.



Figur 3.2-1 Utklipp fra gjeldende reguleringsplan for området. Området er regulert til friområde og boligtomt (hytte).

3.2.2 Tilgrensende reguleringsplaner

Mot øst er det et område som pr. dato ikke er regulert. Planavgrensningen følger bekkekanten og vil dermed komme noe inn i området som i dag er uregulert.

3.2.3 Pågående reguleringer

Vi er ikke kjent med pågående reguleringsarbeid i området. Det vises likevel til kommuneplanen sin arealdel der det er avsatt et boligområde på Vassenden som pr. dato verken er bygd ut eller regulert.

3.3 Bærekraftsmål

Tiltaket vil berøre følgende lokale bærekraftsmål:

Primær effekter



Hensyn



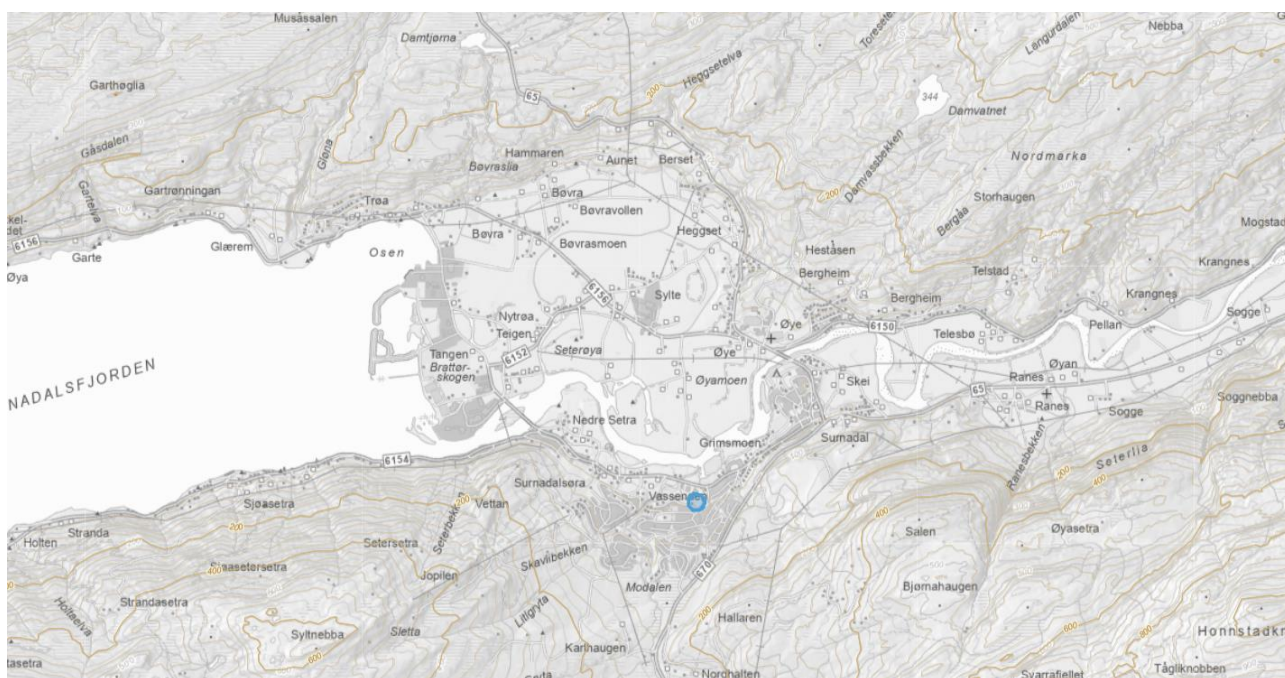
Sekundær effekter



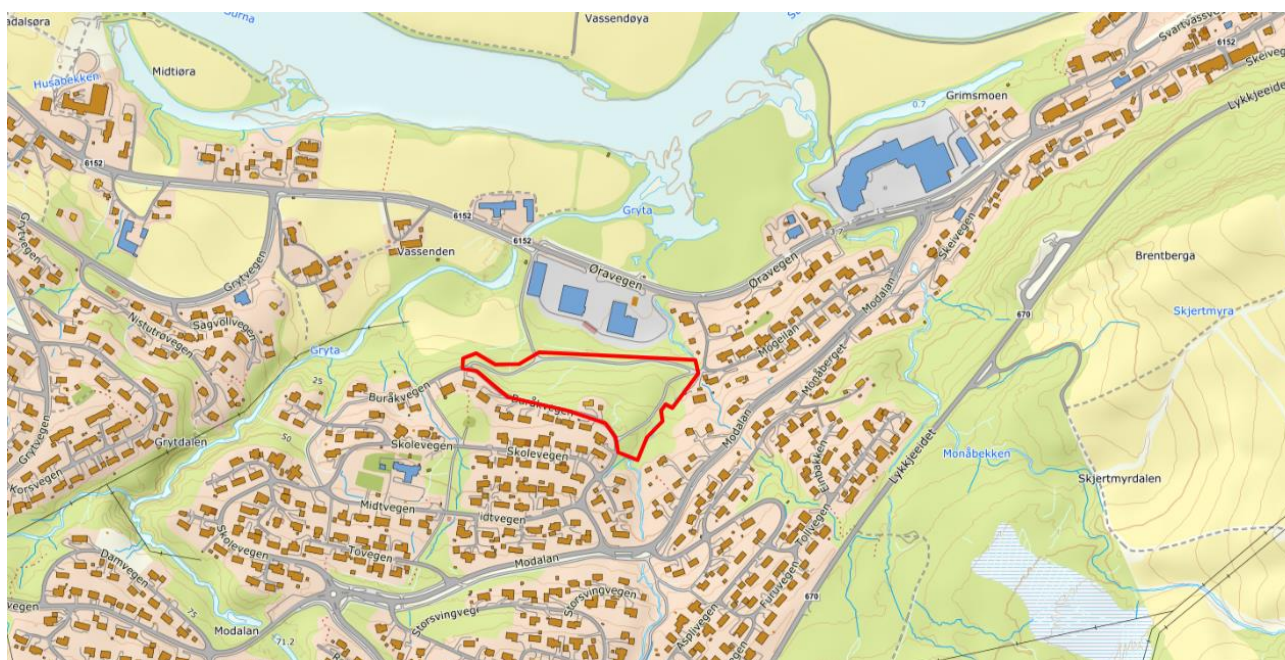
Områdets sentrale beliggenhet midt i et eksisterende tettsted, gjør at flere daglige gjøremål er innenfor gå/eller sykkelavstand, samtidig som det er god tilknytning til kollektivtrafikknettet. Dette reduserer bilavhengighet og fører til bedre helse. Området vurderes som fortettingstiltak og bidrar til reduksjon av arealpresset i andre, mindre sentrale områder. Likevel vil plasseringen i et eksisterende grøntområde føre til press på det lokale dyrelivet, samtidig kan avrenning fra området utgjøre en risiko for livet i vannet.

4 Beskrivelse av området

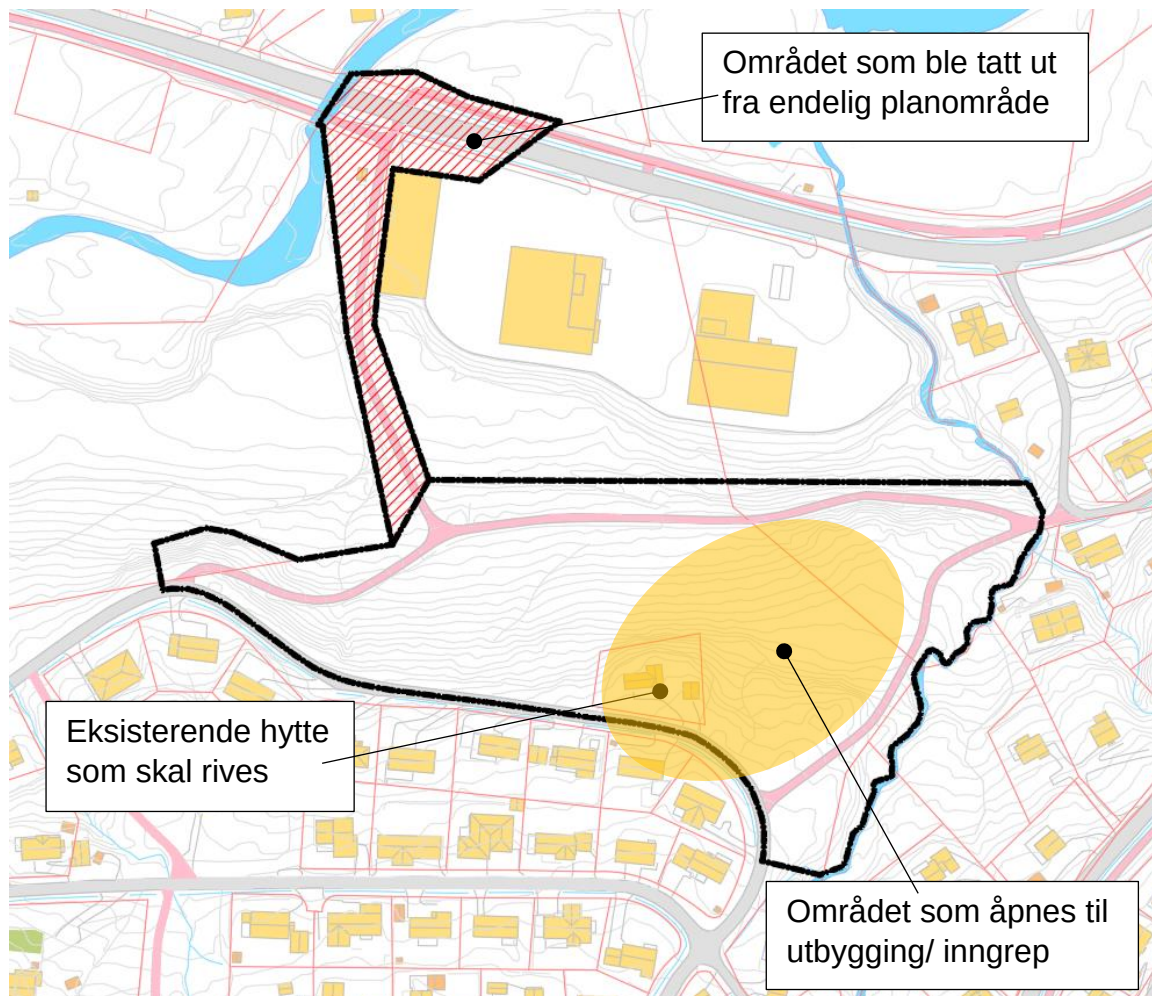
4.1 Beliggenhet og planens avgrensning



Figur 4.1-1 Kart over Skei/Surnadalsøra med lokalisering av planområdet



Figur 4.1-2 Kart av området med planavgrensningen



Figur 4.1-3 Kart med endelig planavgrensning sammenlignet med plangrense ved melding om oppstart

Planområdet ligger i tettstedet Surnadalsøra/Skei i samme området som kommunens største boligkonsentrasjon. Området ligger dermed veldig sentralt i kommunen med korte avstander til daglige gjøremål.

Området ligger sør og ovenfor Surnavassdraget, plassert i et eksisterende kommunalt grøntområde på ca. 40-45 daa.

Kommunesenteret på Skei ligger ca. 1,5 km i øst.

4.2 Topografi og landskap



Figur 4.2-1 Topografisk kart med planområdet (svart stiplet linje) og området som åpnes for utbygging (rød flate).

Området ligger på nordsiden av en li ovenfor utløpet til Surnavassdraget. Terreng stiger jevnt, men har sitt bratteste parti i planområdet. Fra gang- og sykkelvegen i nord til Buråkvegen er det ca. 20 m høydeforskjell.

4.3 Eksisterende arealbruk

Området er i dag en del av et større grøntområde som følger Grytdalen og forbinder denne med vassdraget i øst, samt videre forbindelse ned mot Surna.

4.4 Landbruk og naturressurser



Figur 4.4-1 Markslagskart (AR5), Kilden.nibio

4.5 Naturverdier

Naturmangfold ble vurdert i rapport **«Midtigrenda – vurdering av påvirkning på naturmangfold»**, **Norconsult 2024-01-10**. Naturmangfoldet ble kartlagt ved befarings etter Miljødirektoratets instruks for terrestrisk kartlegging etter NiN2, naturtyper og andre naturverdier.

«Det ble ikke funnet naturtyper etter nevnte instruks, og ikke rødlistede arter karplanter, moser, sopp og lav i planområdet. Det er observert mange fuglearter og noen arter pattedyr i og i umiddelbar nærhet av planområdet, blant annet rødlistede spurvefugler, tårnseiler og taksvale, samt nordflaggermus. Ettersom det er et skogsområde blir planområdet brukt som fødesøksområde for disse og andre arter, men det er ikke kjent at noen av de rødlistede artene har hekkelokaliteter eller daghvileplasser i planområdet, og dette anses som lite sannsynlig med tanke på skogen utforming. Likevel må planområdet regnes som trekkområde for rådyr, men er ikke av spesiell betydning som økologisk funksjonsområde eller landskapsøkologisk sammenheng.»

4.6 Friluft- og bygdeliv

Frømrådet selv er – med unntak av gang- og sykkelstier som krysser området – ikke tilrettelagt for aktiv bruk. Det er skogen i seg selv som har verdien for rekreasjon og kulisse i forbindelse med fritidsaktiviteter. Området vurderes som viktig nærområde for beboere i området og viktig trafikksikker ferdselsåre og snarveg til sentrum og hoved gang- og sykkelvegtrase.

Selv om området er en tett krattskog kan det ikke utelukkes at skogen brukes til uorganisert lek pga. sin nærhet til eksisterende boligområder.

4.7 Trafikkforhold og infrastruktur

4.7.1 Veg



Figur 4.7-1 Vegkart med oversikt over registrerte trafikkulykker, vegkart.atlas.vegvesen.no

Planområdet har sin adkomst fra Buråkvegen, som er en ca. 600 meter lang kommunal blindveg. Buråkvegen, inklusiv Skolevegen og Midtvegen er regulert til 30 – sone, dvs. fartsgrense 30 km/t. Buråkvegen starter fra Modalen (veg) i et T-kryss og krysser på de første 150 meter Midtvegen (T-kryss) og Skolevegen (X-kryss) før den går over til en gang- og sykkelveg noen meter etter snuhammeren.

Modalen er en kommunal veg, som har kobling til både fylkesveg Fv6152 (nord- og vestgående) og fylkesveg Fv670 (sør- og østgående). Begge vegene møtes i Surnadal sentrum og munner ut i fylkesveg 65.

Buråkvegen er forholdsvis smal og har ingen løsning for myke trafikanter, se Figur 4.7-2.



Figur 4.7-2 Buråkvegen med sikt mot eksisterende avkjørsel til høyre, Google streetview, aug. 2023

4.7.2 Vann, avløp og annen teknisk infrastruktur

Området ligger ved et eksisterende boligområde og tilkobling til eksisterende infrastruktur vurderes å være mulig. Det kommunale ledningsnett i området har tilstrekkelig kapasitet og dimensjonering til å håndtere økt behov for drikkevann, slukkevann og spillvann.

4.8 Ytre miljø og forurensning

Det er ikke registrert forurensning innenfor planområdet. Nord for planområdet på gnr./bnr. 48/13 er det en eksisterende bensinstasjon og et vegserviceanlegg, som er registrert som forurenset lokalitet (ID: 17543) med følgende påvirkningsgrad: «X – Mistanke/lite informasjon om forurensning eller deponering av avfall – oppfølging uavklart.»

4.9 Kulturarv

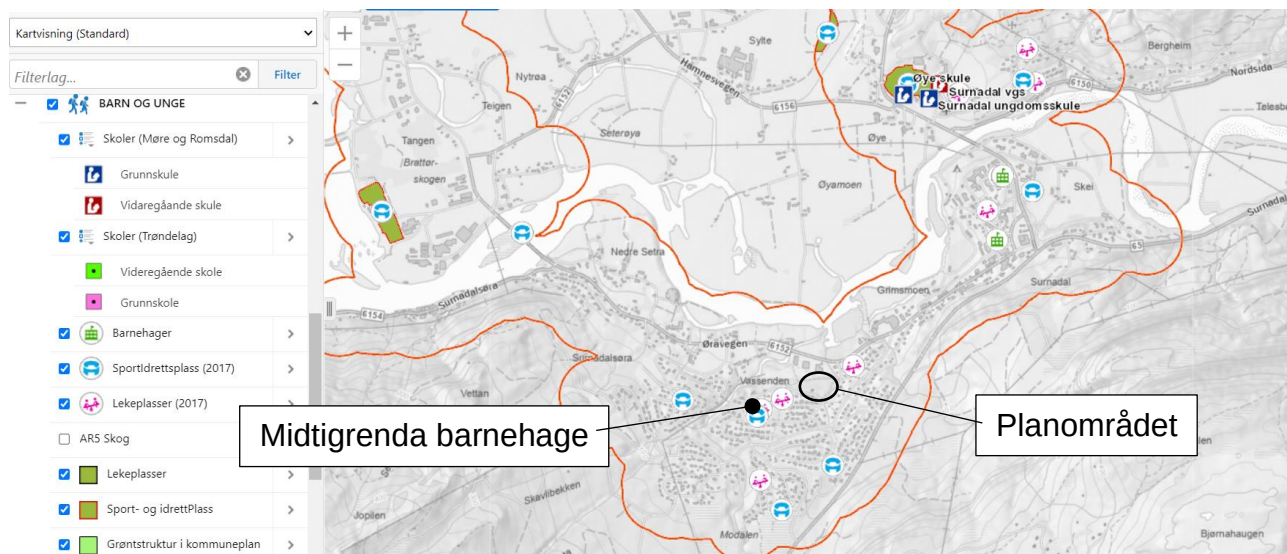
Kulturmyndighetene har ikke kommet med kav om arkeologiske registreringer ved melding om oppstart. En går derfor ut ifra at potensiale for funn av kulturminner er lavt.

Det er heller ikke registrert andre kulturverdier eller verneverdige objekter i området.

4.10 Befolkningsstruktur og sosiale tjenester

Hele området sør for Øravegen (Fv6152) har den største boligkonsentrasjon i kommunen, der planområdet ligger forholdsvis sentralt. Området består i hovedsak av frittliggende småhusbebyggelse.

Selv om området er den største boligkonsentrasjonen, ligger de fleste sosiale institusjoner, skoler, barnehager, sjukeheim, rådhuset m.m. samt handelstilbud stort sett på Skei, omkring 2 km nordøst. Unntaket er Midtigrenda barnehage som ligger ca. 350 m fra planområdet.



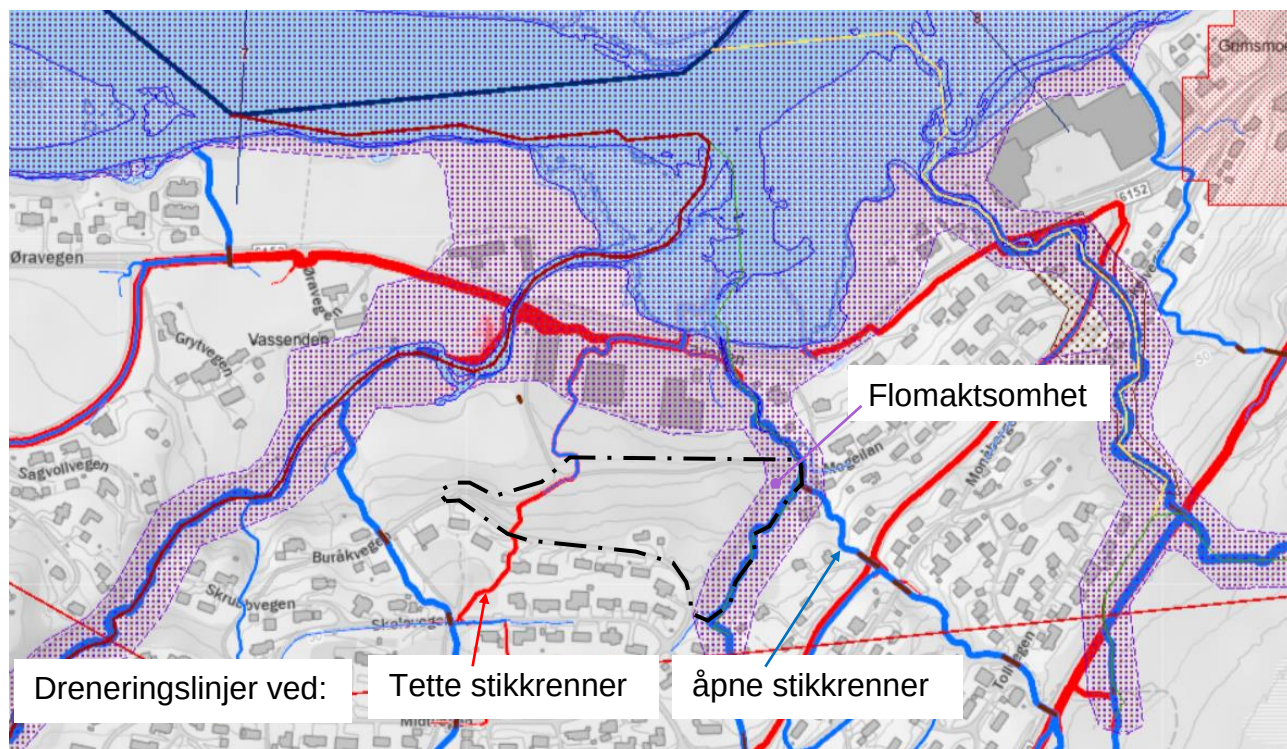
Figur 4.10-1 Kart som viser tettstedsavgrensningen med plassering av skoler, barnehager, samt idretts- og lekeplasser, Kilde: GisLink.no

Nærmeste handelstilbud, herunder dagligvareforretning er å finne på Alti Surnadal ved vegkrysset Øravegen x Modalen ca. 500 meter nordøst.

5 Risiko og sårbarhetsforhold

5.1 Innledende farevurderinger

Det ble brukt nettbaserte kartløsninger for sjekk av risikorelevante forhold. Kilder som ble brukt er GISLink.no fra Statsforvalteren i Møre og Romsdal, Løsmassekart fra NGU og NVE sin kartatlas.



Figur 5.1-1 Kart med "beredskapssjekk" på GISLink.no



Figur 5.1-2 Løsmassekart som viser mulighet for marin leire, NGU

5.1.1 Statsforvalteren sin sjekkliste for innledende farevurderinger

1.1 Naturgitte forhold		Er det knyttet risiko til følgende element?	Ja	Nei	Kommentar
	A	Er området utsatt for snø-, flom-, jord- og/eller steinskred?		X	Ingen registreringer.
	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 utgliding av området (ustabile grunnforhold)?	X		Planområdet ligger stort sett utenfor aktsomhetsområde for kvikkleire i aktsomhetskart, men aktsomhetsområder ligger direkte sør og nord for planområdet.
	E	Er området utsatt for flom eller flomskred, også når en ta hensyn til økt nedbør som følge av mulige klimaendringer?	X		Den østlige delen er innenfor aktsomhetsområde for flom langs bekken, som er angitt med maksimal vannstandstigning < 2,5 m.
	F	Er det kjente problemer med overflatevann, avløpssystem, lukkede bekker, oversvømmelse i kjeller osv?		X	Ved tette stikkrenner fører en dreneringslinjer gjennom den vestlige delen av planområdet. Ingen kjente hendelser. i
	G	Kan det være fare for skogbrann/lyngbrann i området?		X	Begrunnelse?
	H	Er området sårbart for ekstremvær/stormflo medregnet en ev. havnivåstigning som følge av endret klima?		X	Ikke relevant grunnet kotehøyde.
	I	Må det tas særskilt hensyn til radon?		X	Vanlig radonsperre iht. TEK17. Moderat til lav aktsomhet

1.2 Omgivelse		Er det knyttet risiko til følgende element?	Ja	Nei	Kommentar
	A	Er det regulerte vannmagasin med spesiell fare for usikker is i nærheten?		X	
	B	Er det terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)?		X	Brattere partier, men vurderes med lav risiko
	C	Vil tiltaket (utbygging/drenering) kunne føre til oversvømmelse i lavere liggende område?	X		Overvannshåndtering må avklares ved VA-rammeplan.

1.3 Vannforsyning		Er det knyttet risiko til følgende element?	Ja	Nei	Kommentar
	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 inntreffe 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	Vegtrafikkstøy vurderes å være dimensjonerende. Evt. nærmere vurderinger på støy knyttet til industrivirksomhet nedenfor (bensinstasjon, lastebiler) anbefalt.
	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	Industrivirksomhet eller aktiviteter som f.eks. avfallsdeponering, bålrensing, skipsverft, gartneri etc.?		X	

1.8 Brann/-ulykkesberedskap		Er det knyttet risiko til følgende element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Har området mangelfull slukkevannforsyning (mengde trykk)?		X	Innenfor et stort etablert boligområde
	b	Har området dårlige tilkomstruter for utrykningskjøretøy?		X	Del av et større boligområde, der tilkomsten er tilfredsstillende?

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

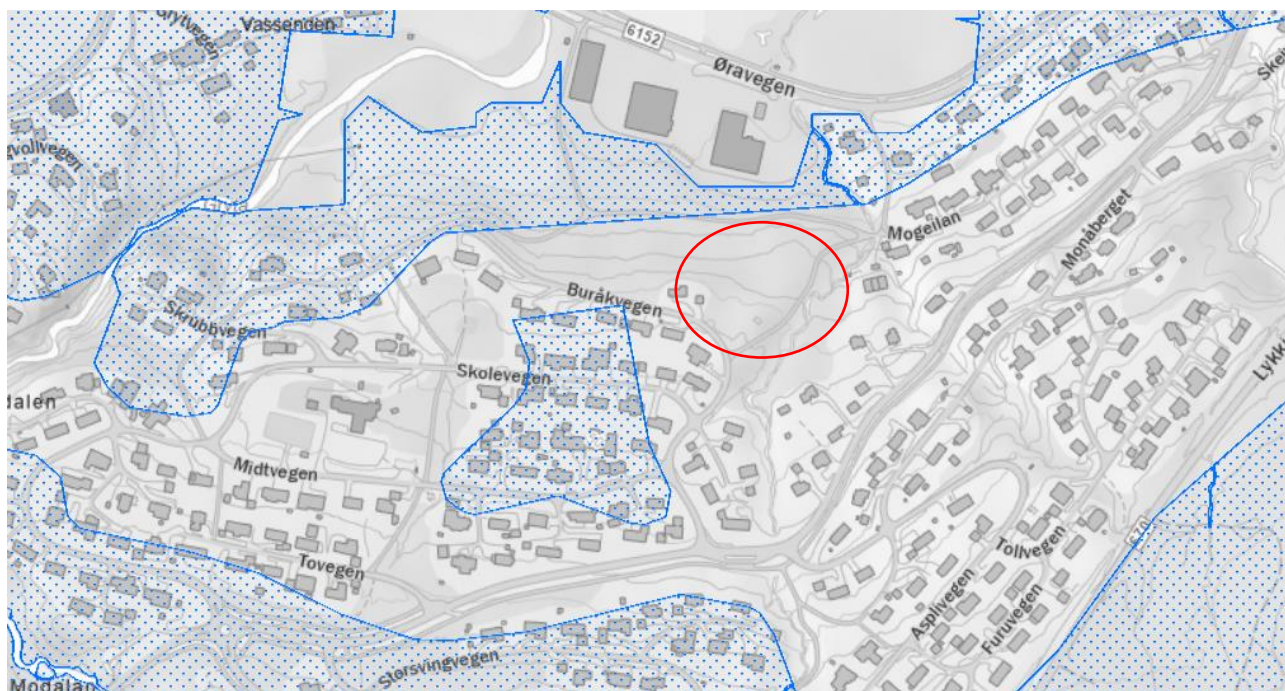
1.10 Virksomhetsrisiko		Er det knyttet risiko til følgende element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Omfatter tiltaket spesielt farlige anlegg?		X	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendelser i nærliggende virksomheter (industriforetak etc.), utgjøre en risiko?		X	
	c	Er det storulykkesbedrifter i nærheten som kan representere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

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

5.2 Nærmere vurderinger av aktuelle risikoforhold

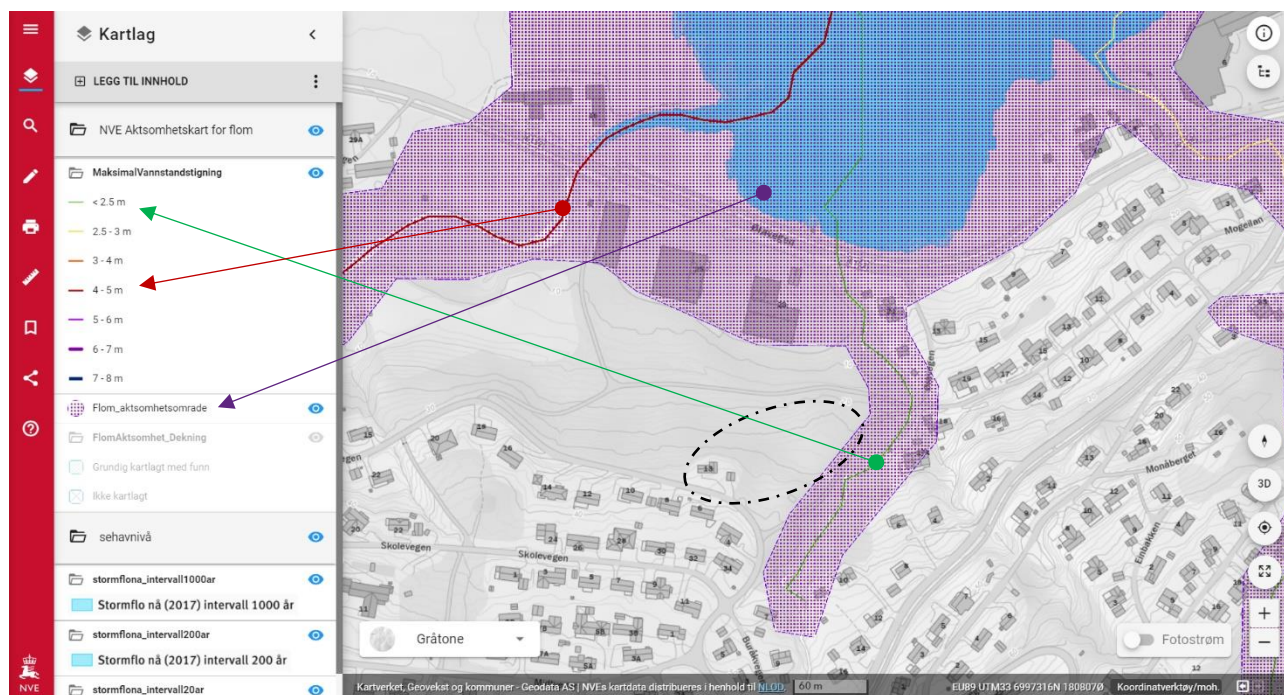
5.2.1 Ustabile grunnforhold

Området som er avsatt til utbygging eller tiltenkt for inngrep er helt utenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, jf. Figur 5.2-1. Området vurderes å ha tilfredsstillende sikkerhet mot områdeskred. Risikoen vurderes ikke videre.



Figur 5.2-1 Kart som viser aktsomhetsområder for kvikkleireskred, NVE kartatlas

5.2.2 Flom



Figur 5.2-2 Skjermdump med flomaktsomhetskart og maksimal vannstandstigning, NVE

Bekken langs den østlige plangrensen er potensielt utsatt for flom (fiolett skreivering i Figur 5.2-2). Maksimal vannstandstigning er vurdert å være lavere enn 2,5 meter (grønn strek i Figur 5.2-2) Bekken ligger i en dypere grøft. Tiltak innenfor flomsonen må holde seg til gjeldende sikkerhetsklasse og skal ikke være sårbare mot flom.

Boligbebyggelse samt uteoppholdsarealer vil ligge utenfor aktsomhetssonen. Tilkomsvegen, noen parkeringsplasser og foreslått renovasjonspunkt ligger > 2 meter over normalt vannstands nivå i bekken og dermed innenfor aktsomhetssonen for flom.

Det vurderes at flomfare ikke medfører en reell fare for de foreslåtte tiltakene iht. gjeldende sikkerhetsklasse. Evt. tiltak for å begrense materielle skader på gjenstander og anlegg bør vurderes og gjennomføres dersom nødvendig.

5.2.3 Overflatevann

Når det gjelder dreneringslinjer og flomveger, så er vassdraget ved østgrensen til planområdet av betydning. Dreneringslinjen lenger vest krysser planområdet, men vil ikke ha betydning mtp. nye tiltak.

Vassdraget langs østgrensen til planområdet er registrert med potensiell flomfare, se kap. 5.2.2. Avrenning fra tette flater fører til økt avrenning og vannmengde langs flomveger. Flomveg i det aktuelle området følger stort sett vassdraget. Økt avrenning kan føre til økt vannstigning og større område som er flomutsatt. Høyere hastighet har i tillegg større potensial for ødeleggelser av tekniske installasjoner og anlegg innenfor flomsonen.

Lokal fordrøyning, bakkeinfiltrasjon og minst mulig tette flater bør legges til grunn for utforming av området for å unngå ytterligere økning av flomfarerisiko. Arealene som ikke avsettes til bebyggelse og samferdselsarealer bør utformes med permeabelt dekke.

Økt avrenning og vannføring til det østlige vassdraget kan føre til en større flomrisiko i nedre delen med industriområdet/ bensinstasjonen ved Øravegen og dermed til økt risiko for forurensing av sårbart vannmiljø i tillegg. Det bemerkes at industriområdet med bensinstasjonen allerede ligger innenfor aktsomhetssone for flom fra både det vestlige vassdraget, men også fra Surna. Økt fare pga. økt avrenning fra tette flater for dette området vurderes derfor som marginalt iht. det allerede eksisterende flomfaresenarioet.

5.2.4 Støy



Figur 5.2-3 Kartlegging vegtrafikkstøy etter T-1442, GisLink.no

Planområdet ligger utenfor kartlagt område for vegtrafikkstøy fra fylkesvegen. Støysonen følger fylkesvegen i et belte på ca. 50 meter fra vegens senterlinje.

Nærmeste bolig vil ligge minst 120 meter fra fylkesvegens senterlinje og 50 meter fra industriområdet. En forutsetter at vegtrafikkstøyen er dimensjonerende og at industriområdet med bensinstasjon ikke produserer mer støy enn vegtrafikken. På dette grunnlag vurderes boligene i tilstrekkelig avstand til potensielle støykilder.

5.2.5 Slokkevann

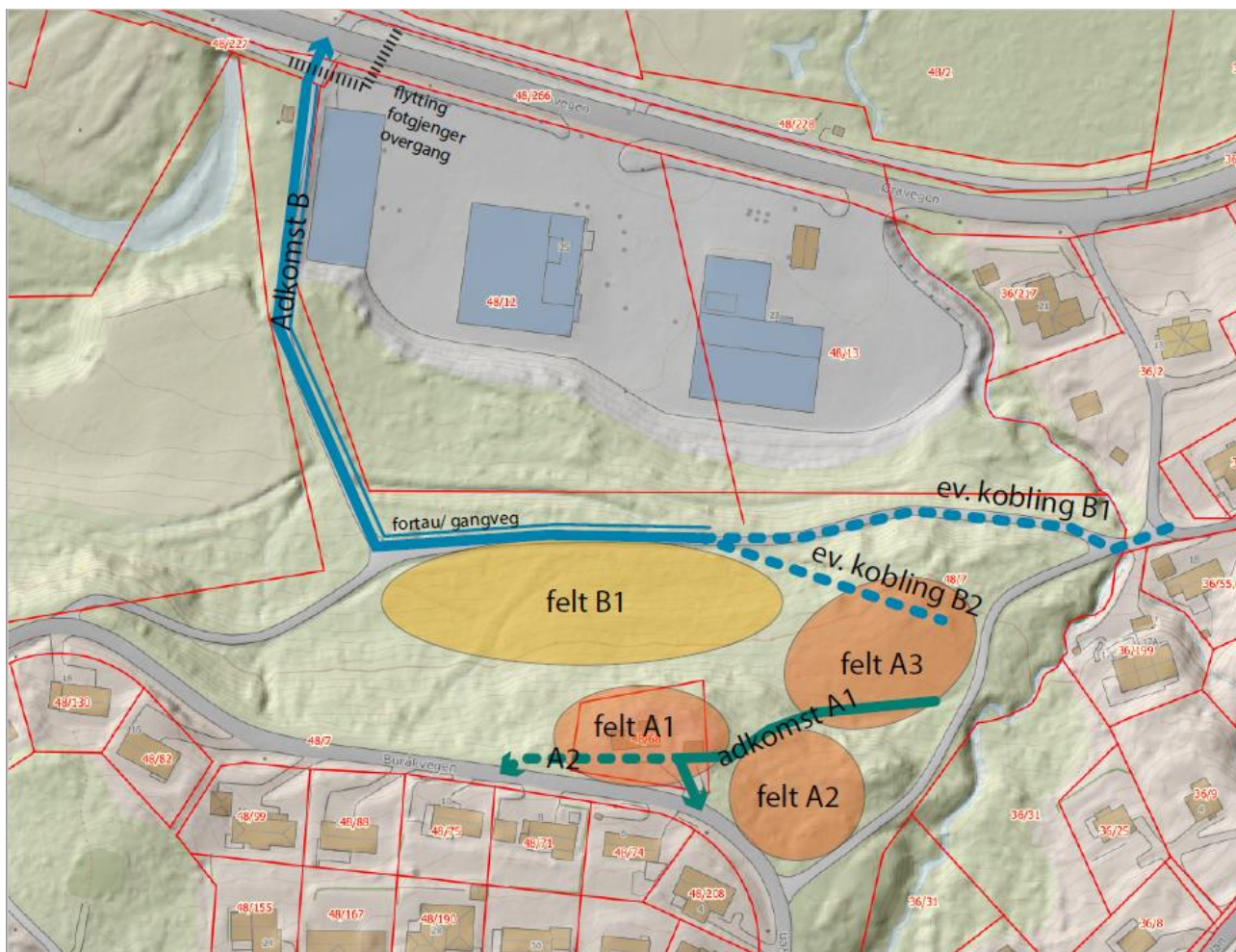
Området ligger tett inntil et eksisterende boligområde, slik at en kan forvente at brannberedskap er generelt tilfredsstillende ut fra eksisterende situasjon. Det planlagte området vil knytte seg til eksisterende løsning for brannberedskap.

Nyetablering av brannhydranter kan være nødvendig. Plassering og antall avklares i detaljert VAO-plan som del av rammesøknaden. Boligene vil være tilgjengelige for utrykningskjøretøy gjennom den nye tilkomstvegen, som er dimensjonert for renovasjonsbil. Eksisterende manøvreringsareal i tilknytning til parkeringsplassen kan brukes for oppstilling.

Kommunen har uttalt at eksisterende ledningsnett har nok kapasitet til å forsyne planområdet med brannvann. Det er også tilstrekkelig med brannkummer i området til å sikre nødvendig brannvannsdekning, ifølge kommunen.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Overordnede grep



Figur 6.1-1 Ønskes utbyggingsområder/ -trinn ved melding oppstart med planarbeidet

I første rekke var det ønske om plassering av firemannsbolig på eksisterende hyttetomt og etablering av 3 ytterligere firemannsboliger øst for denne. Disse vises med «felt A1 til A3» i Figur 6.1-1.

Ved oppstart med planarbeidet ble det sondert om større/ytterligere utnyttning av hele det kommunale arealet er realistisk. Dette vises med utbyggingstrinn 2, respektive «felt B1» i Figur 6.1-1.

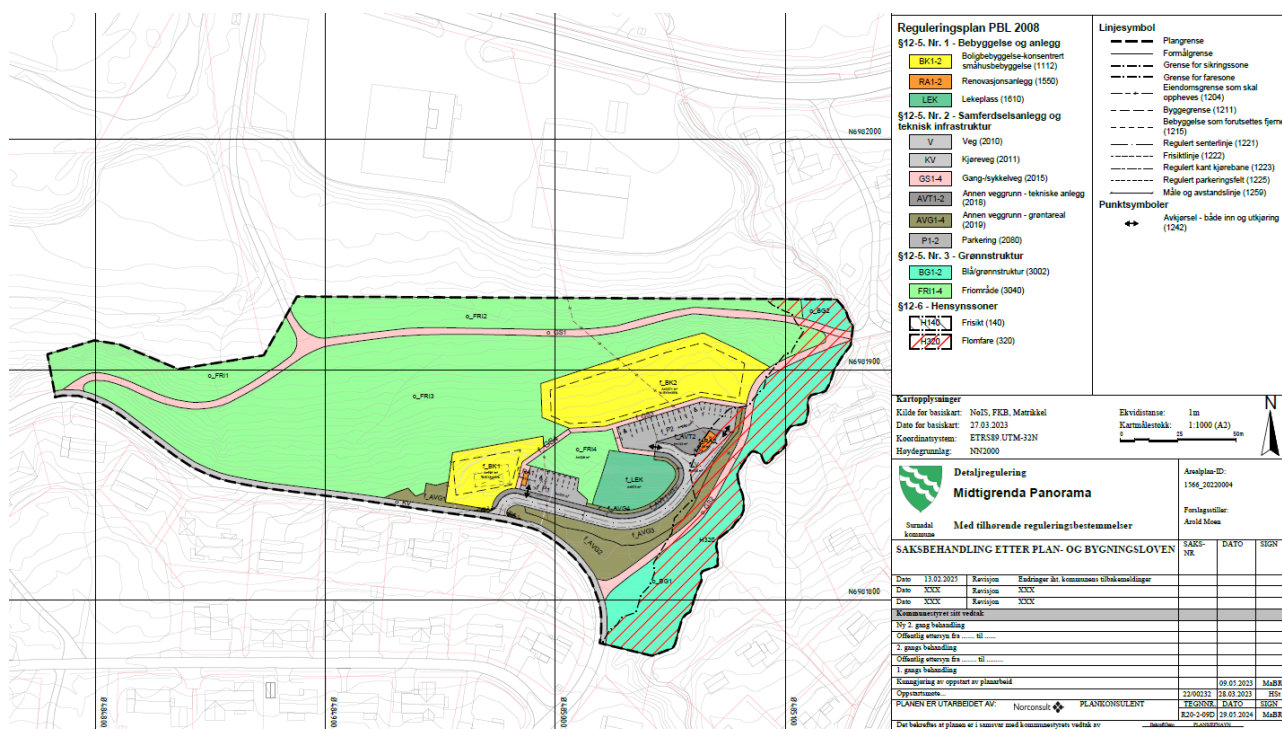
Det ble også vist ulike adkomstalternativer for å få innspill til disse.

Ved politisk behandling av planinitiativet i møte 15.03.2023, sak 11/23 ble det bl.a. vedtatt at: «Eventuelle nye boliger langs Buråkvegen skal ha tilkomst frå Buråkvegen. Dersom det

blir boligar i resten av feltet må det etablerast ny adkomst frå Øravegen.» Videre heter det at: «Eksisterande gangveggar i området skal takast hensyn til», noe som utelukker bruk av eksisterende gangveg som adkomst, se «evt. kobling B1 og B2» i Figur 6.1-1.

I merknadene fra sektormyndigheter i forbindelse med melding om oppstart går det fram at adkomst fra Øravegen vil være utfordrende både teknisk og økonomisk. Det ble derfor bestemt at en går vekk fra utbyggingstrinn 2 og etablering av boliger i felt B1. Utbyggingen vil holde seg rund den eksisterende hyttetomta i den østlige delen av planområdet.

Ved arbeidet med terrengmodellen viste det seg at området er brattere enn den virker ved befarings, slik at det ble drøftet flere alternativer for adkomstvegen, for å få tilfredsstillende stigningsforhold.



Figur 6.1-2 Endelig utkast til plankartet (2025-02-13)

6.2 Boligbebyggelse

6.2.1 Bebyggelsens plassering og utforming

Det er ønske om plassering av konsentrert småhusbebyggelse, men skal ikke omfatte eneboliger. Planen skal legge til rette for etablering av fire bolighus med fire leiligheter, dvs. totalt 16 boenheter.

Husene vil nok ha en tilnærmet ensartet utforming pga. økonomiske hensyn, men også for å skape et helhetlig uttrykk og utforming av området, slik at området framstår harmonisk, med felles identitet og tilhørighet. Variasjon i takform, farge og materialvalg er likevel tillatt.

Husene følger terrengkotene som gir en vinkling mot vest og øst, men er ellers orientert mot nord pga. utsikten. For å tilfredsstille behov til solrike utearealer, plasseres felles lekeplass og felles uteoppholdsareal i midten av bebyggelsen, i et område der gode solforhold kan oppnås.

Husene utformes som småhus iht. TEK17, dvs. 2-etasjes bygg med inntil 9 meter høyde. Husene skal i utgangspunktet ikke ha kjeller, men pga. terrengforholdene kan det ikke utelukkes at det er behov for en sokkel. En ønsker også å beholde fleksibiliteten på takformen og materialvalg.

I planområdet tillates etablering av mindre bebyggelse som utebod, carport, sykkelbod og andre tekniske bygninger med maksimal BYA=15 m² og 3 meter høyde. Også disse bør ha tilnærmet samme arkitektur som hovedbygningene, men bør utformes med grønt tak.

6.2.2 Grad av utnyttning

Utnyttelsesgraden skal settes til 35 %-BYA, noe som er litt høyere enn utnyttelsesgraden ellers i området. Dette gir en god balanse ift. bygningstypologi med firemannsboliger, nødvendig fleksibilitet i plassering av bebyggelse, tilstrekkelig uteoppholdsareal og samtidig begrensning av arealene som åpnes for utbygging. Husene skal plasseres på ulike terrengnivå og i god avstand til hverandre slik at det vil være fri utsikt over dalen fra alle boligene. Flere boliger vil også ha fjordutsikt.

Arealet rundt boligene vil gli over i friområdet, men en må nok regne med at krattskog og trærne rundt husene blir fjernet og at det vil etableres plen og hageareal i tilknytning og nær boligene, spesielt rundt det felles gårdsrommet.

6.3 Arealer for uteopphold og lek

6.3.1 Privat uteoppholdsareal

Privat uteoppholdsareal realiseres i planforslaget gjennom terrasser/ plattinger og balkonger i tilknytning til leilighetene.

I tillegg er det også mulig å bruke arealene rundt husene (som er avsatt til BK1 til BK2), for eksempel for å sette opp trampoline, grill eller hage/plantekasser. Dette er noe som må avklares mellom beboere og ikke følger med som bestemmelse i planen.

6.3.2 Felles ute- og lekeområder

Det avsettes én felles lekeplass i midten av utbyggingsfeltet. Arealet til lekeplassen er relativt stort slik at denne kan utformes variert og med flere funksjoner. Det bør vurderes å beholde en del av den naturlige vegetasjonen som del av uteområdet.

Lekeplassen vil ha sol hele dagen fra april til september. Figuren under viser solforholdene på ulike tidspunkt ved vårjevndøgn (21.03.)



Figur 6.3-1 kl. 0900



Figur 6.3-2 kl. 1200



Figur 6.3-3 kl. 1630

Planbestemmelsene sier at lekeplassen skal ha universell utforming og varierte tilbud for lek og fysisk aktivitet for barn, med minimum en sandkasse, en benk og to ulike lekeapparater. I tillegg bør lekeplassen utformes med tiltak til overvannshåndtering, f.eks. med terrengforsenkninger og permeabel overflate. Det vises til VAO-rammeplan, Norconsult, 2024-08-30 for nærmere opplysninger og med flere eksempler av overvannstiltak.



Figur 6.3-4 Eksempel på terrengforsenkning. Hentet fra ngu.no



Figur 6.3-5 Bilde er hentet fra [Oslo kommune Blågrønne overvannsløsninger](#) Foto: Orbicon

6.3.3 Offentlige friluftsområder

Arealene av eksisterende friområde som ikke er regulert til utbyggingsformål, beholdes iht. nåværende situasjon og reguleres til offentlig friområde (o_FRI1-3). Det gjøres ikke noen inngrep eller funksjonsendringer i dette området.

Arealene av eksisterende friområde som ligger mellom vassdraget og eksisterende gangveg beholdes i sin nåværende funksjon, men reguleres til blågrønn struktur (o_BG1-2) for å vise områdets betydning som kantsone langs vassdrag og potensiell fare for flom og erosjon.

6.4 Arealer til teknisk infrastruktur

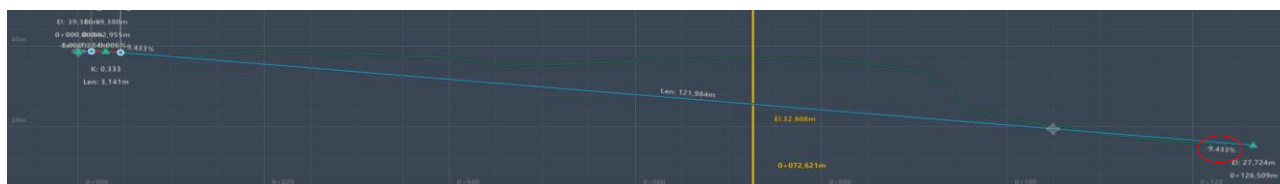
6.4.1 Veger

Hele området har adkomst fra Buråkvegen med ny avkjørsel noen meter vest for dagens plassering. For å få tilfredsstillende stigning på vegen på 10 %, må det gjøres noen mer omfattende terrenginngrep gjennom fjerning av masser for å få en slakere helning.

Vegen utformes som blindveg med snuplass i enden, og dimensjoneres for lastebil. Snuplassen utformes som gårds plass med arealer til parkering og avfallshåndtering.

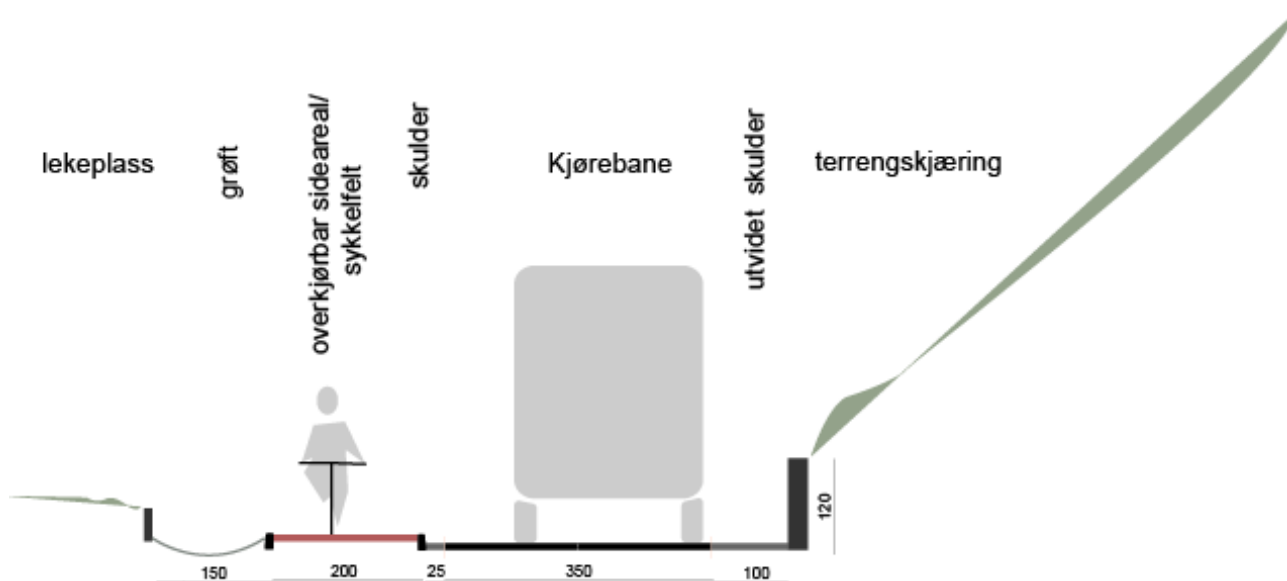
Adkomstvegen skal være felles for alle eiere og rettighetshaver i boligfeltet (BK1 og BK2).

Tilkomstvegen har en stigning på <10 % og er utformet med relativ smal kjørebanebredde (3,50 m) for å ikke invitere til større fart. Dette er tilstrekkelig for personbiler. Større biler, bl.a. lastebiler (rekonvasjon mm) kan benytte et bredere vektvernsnitt gjennom en utvidet skulder mot terrengskråningen og et sideareal på innsiden av vegen som kan overkjøres i svingene ved behov.



Figur 6.4-1 lengdeprofil av adkomstveien, Norconsult. grønn linje: eksisterende terreng; blå linje: veglinje, Norconsult

Sidearealet skal også fungere som sykkel felt og bør derfor adskilles visuelt fra kjørebanen f.eks. med annet dekke, jf. Figur 6.4-2. Sidearealet kan også benyttes av gående som alternativ til den trafikksikker gangforbindelse mellom BK1 og BK2 som har trapp.



Figur 6.4-2 Snitt gjennom tilkomstvegen, Norconsult

6.4.2 Privat og felles parkeringsareal

Det avsettes to arealer med felles parkeringsplass. Samlet areal skal dekke 1,5 p-plasser pr. boenhet, dvs. min. 24 plasser. 3 plasser dimensjoneres for HC (12%).

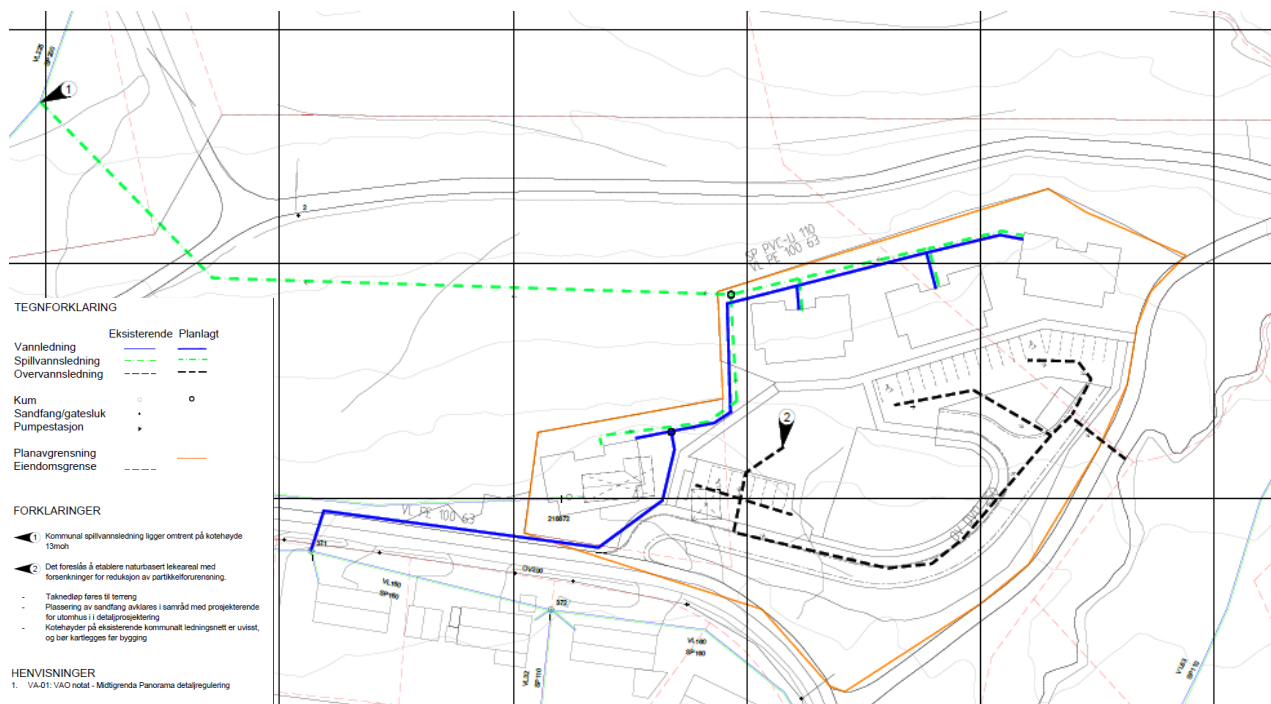
To parkeringsplasser må legges til rette for el-lading. ladepunktene skal plasseres i 5 m avstand mot andre bygninger, brannkilder eller brennbare objekter for å unngå brannsmitte/brannspredning.

Parkeringsplassene skal i utgangspunktet utformes som overflateparkering, men det er tillatt å etablere carporter. I denne sammenhengen er det viktig at dimensjonering eller antall av parkeringsplassene ikke blir redusert eller at dette skaper ulemper for og mindre tilgjengelighet til renovasjonspunktene.

6.4.3 Gang- og sykkeltraseer, samt snarveger

Eksisterende gang- og sykkelvegtraseer gjennom planområdet videreføres iht. dagens plassering og utforming og det gjøres ingen endringer på disse. Det legges til en ny forgreining på tvers gjennom område som kobler boligene sammen med hverandre, lekeplassen og med offentlig gang- og sykkelvegnettet.

6.4.4 VAO



Figur 6.4-3 VAO-rammeplan med foreslått løsning og tilkobling til kommunal nett basert på utkast av 31.01.2025, Norconsult

Når det gjelder overvann er det viktig at det ikke etableres forhold som har potensiale for forurensning av Surnavassdraget. Naturlig infiltrasjon og fordrøyning skal derfor være førende for utforming av utearealene, dvs. at disse skal opparbeides som permeable flater.

Samtidig skal avrenning mot eksisterende vassdrag unngås, spesielt i anleggsperioden eller fra tette flater med motorisert ferdsel eller avfallshåndtering. Dette gjelder også for gummiunderlag eller kunstgress på lekeplassen eller andre utearealer. Her må det etableres tiltak som hindrer avrenning av gummi- og plastpartikler. Dette kan løses ved etablering av sandfang, fangrist og slukrenner.

Iht. brøyting må snøen brøytes mot nordre og vestre siden av adkomstvegen (innsiden). Ved både øvre og nedre delen av adkomstvegen samt parkeringsplassene kan snøen brøytes inn på friområdet o_FRI4. I nedre delen er det også mulighet for snøopplag på gårdsplassen (f_AVT2). For midtre partiet av adkomstvegen må snøen brøytes nedover og videre til gårdsplassen eller friområdet. Snøen bør ikke brøytes inn mot lekeplassen.

6.4.5 Renovasjon

Det avsettes to områder for renovasjon tilknyttet 2 firemannsboliger, dvs. for åtte boenheter. Dersom det er nødvendig med én stor container til både glass/metall og papir bør denne plasseres ved snuplassen.

Renovasjonspunktene skal helst utformes som skur/bod med tak og 3 lukkede fasader av estetiske hensyn, men også i forhold til sikkerhet mot brannsmitte og tiltrekking av vilt. For henting av avfall til BK1 kan renovasjonsbilen stå i/ ved siden av vegbanen. Ved BK2 kan avfall hentes fra snuplassen. Renovasjonsbilen må nok rygge, men der bør være tilstrekkelig areal for dette, jf. Figur 6.4-4



Figur 6.4-4 Trafikk- og parkeringsløsning med sporingskurver, Norconsult

6.4.6 Energi og telekommunikasjon

Det er tillatt, å etablere telekommunikasjonsbokser (kabeldon eller tilsvarende), samt mindre trafoer i planområdet, samt å ha ledninger under bakken. Det er ikke avsatt eget areal til slike funksjoner i planforslaget. Det følges gjeldende forskrifter og søknadsprosesser som er vanlig for slike anlegg.

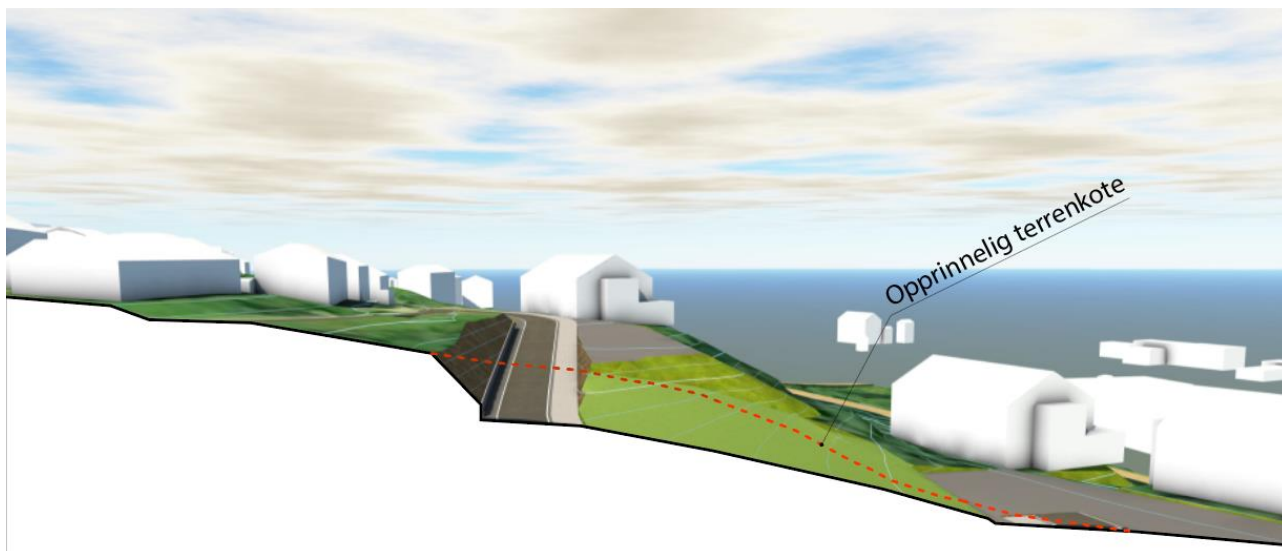
7 Planens virkninger

7.1 Overordnede planer og utviklingsstrategier

Områder er både regulert og avsatt i overordnet plan til friområde. Ca, 7.5 daa blir omdisponert til utbyggingsformål.

7.2 Topografi og landskap

Terrengforholdene medfører større terrenginngrep spesielt i forhold til etablering av vegen, som krever fjerning av masser. I tillegg er det nødvendig med noen utfyllinger og planering for plassering av bebyggelse, parkering og lekeplassen.



Figur 7.2-1 Terrengsnitt som viser nytt og opprinnelig terreng, Norconsult

Likevel skal bebyggelsen draperes hensiktsmessig på terrenget for å unngå store skråningsutslag. En må likevel regne med at terrenginngrepene vil være synlige inntil de er tilgrodd.

Det legges ellers opp til en god massebalanse, slik at behovet for massetransport innad og utad holdes så lavt som mulig.

I forbindelse med utbyggingen vil også store deler av eksisterende skog i området fjernes. Dette vil endre landskapsbildet vesentlig i forhold til dagens situasjon. Planen stiller krav til beplantning og tilsåing av både terrenginngrepene og ubebygde areal, slik at vegetasjonen vil komme opp igjen og vil kamuflere inngrepene i noen grad over tid.

En må likevel peke på at området og dagens landskapsbilde vil forandres og transformeres fra naturområde/ skog til utbyggingsområde. Da bygningstypologien vil tilføye seg i eksisterende utbyggingsstruktur og vil området i framtiden oppleves som naturlig del av eksisterende bomiljø og vil ikke framstå som et fremmet element som stikker ut fra omgivelsen.



Figur 7.2-2 Fuglperspektiv mot sør-vest, eksisterende situasjon, Norconsult



Figur 7.2-3 Fuglperspektiv mot sør-vest, framtidig situasjon, Norconsult

7.3 Bomiljø og estetikk

Eksisterende hytte i Buråkvegen 13 (gnr./bnr. 48/68) skal erstattes med et bolighus. Volumen til bolighuset vil bli nok større enn dagens hytte. Spesielt iht. høyden vil endringene påvirkes mtp. utsikt fra de nærmeste naboene, jf. Figur 7.3-1 og Figur 7.3-2. Ny bebyggelse vil økes med én etasje og påvirke utsikten tilsvarende. Høyden vil økes i liten grad iht. eksisterende situasjon dersom ny bebyggelse utformes med flattak. Likevel vurderes at krav med grønt tak vil medføre mindre ulemper enn et bygg i flattak.



Figur 7.3-1 påvirkning av utsikten til Buråkvegen 8, Norconsult



Figur 7.3-2 Påvirkning av utsikten fra Buråkvegen 6, Norconsult

Når det gjelder ny bebyggelse i BK2 så er disse så lengre nede enn nivået på Buråkvegen at disse vil ikke påvirker naboskapet i vesentlig grad.

Ut fra et samlet bomiljø og påvirkning av strøkskarakteren vil planen legge til rette for tilnærmet ensartet utforming av bebyggelsen, noe som vil gjøre at området får et helhetlig utseende og samhörighet. På den andre siden kan dette virke kjedelig og monotont. Siden der er kun fire bolighus som står noe for seg selv, vurderes monotonitet ikke som å være et tema. Planen gir også åpning for variasjoner i takform, materialvalg og farge.

Firemannsboliger er noe større enn vanlige ene- eller tomannsboliger, men størrelsen og plassering vil likevel tilpasse seg til stedets karakter med frittliggende småhusbebyggelse. Ut fra bybildet og stedskarakteren vil bebyggelsen tilføye seg eksisterende hustypologi og utbyggingsmønster.

7.4 Landbruk og naturressurser

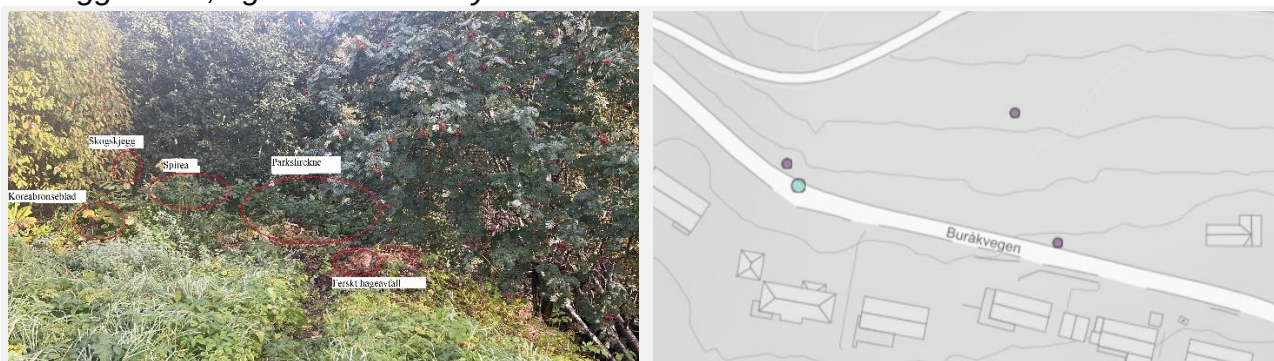
Planforslaget vurderes å ha liten virkning for landbruksinteresser og naturressurser. Friluftsliv omtales i kapittel 7.12

7.5 Naturmiljø

Naturmangfold ble vurdert i rapport «**Midtigrenda – vurdering av påvirkning på naturmangfold**», **Norconsult 2024-01-10** med følgende konklusjon:

«Tiltaket vil føre til at lokale bestander av rødlistede og vanlige arter, som for eksempel fuglearter og flaggermus, får reduserte arealer som kan brukes til å lete etter mat. De aktuelle artene har alternative områder for fødesøk, og selv om det er en negativ påvirkning, anses denne som liten, og totalt sett blir tiltaket vurdert til å ha små konsekvenser for naturmangfold.

I planområdet er det en lokalitet med mange fremmede arter med stor risiko for å spre seg i anleggsfasen, og dette må hensyntas.



Figur 7.5-1 venstre: tipp-plass hageavfall nedenfor Buråkevegen 14 og 16, foto: Norconsult
høyre: lokaliteter av fremmede arter med høy spredningsrisiko, kilde: Artsdatabanken.no

Som skadereduserende tiltak kan man blant annet sette igjen trær og legge til rette for rødlistede arter som nordflaggermus og tårnseiler med kasser.»



Figur 7.5-2 Eksempel for fuglekasse til tårnseiler, Woodstone®, Kilde: Vivara.no

I planforslaget fastsettes bestemmelser om forsvarlig massehåndtering og krav om fjerning av fremmede arter med høy spredningsrisiko.

Samtidig gis det bestemmelser om etablering av fuglekasser for tårnseiler ved ny bebyggelse.

Naturmangfoldet vurderes å bli tilfredsstillende ivaretatt i forhold til områdets eksisterende funksjon og tiltakene som må gjennomføres.

7.6 Fysisk helse, friluftsliv og grønnstruktur

Hele området mellom Buråkvegen og industriområdet ved Øravegen er avsatt til friområde i kommuneplanens arealdel. Cirka halvparten (den østlige delen) omdisponeres til utbyggingsformål. Omdisponering av eksisterende friområder er i utgangspunktet ikke ønskelig og kan gi grunnlag for innsigelser fra sektormyndigheter. Det ligger i planforslaget sitt vesen å bruke (deler av) friområdet til boligformål. Det er i utgangspunktet ikke mulig å unngå omdisponering, men utbyggingsområdet ble vesentlig redusert i forhold til det som ble varslet ved oppstart.

Det vises også til at planspørsmålet ble behandlet i det politiske fora der omdisponering av dette friområdet til utbyggingsformål ble godkjent.

Videre bemerkes at selve skogsområdet består av tett krattskog og man kan evt. diskutere om friområdet er det rette formålet. Ut fra forholdene ville LNF-formål passe bedre. Området er nok et lokalt skogsområde nært en boligkonsentrasjon, som er kulisser for turer langs gangvegene gjennom denne, men har ut over dette ikke andre kvaliteter.

Planforslaget rører ikke gangvegnettet og beholder den vestlige delen av friområdet. I tillegg plasseres sentralt en naturlekeplass som bidrar til økt aktivitet i området som kompensasjon for omdisponering av arealer avsatt til friområde.

7.7 Veg og teknisk infrastruktur

7.7.1 Veg

Trafikken i Buråkvegen og i berørte vegkryss vil øke med ca. 100 % (fordobling) iht. eksisterende antall boliger i Buråkvegen. Dette må likevel relateres til en allerede beskjedne trafikkmengde/ antall boliger. Det vises også til at trafikkøkningen effektueres kun i den første tredjedelen av vegen, dvs. 200 meter fra krysset Buråkvegen x Modalen. Skolevegen og Midtvegen har omtrent samme dimensjonering og funksjon, men betjener langt flere enheter enn Buråkvegen vil ha etter ferdig utbygging.

Med utgangspunkt i dette, vurderes det at økning av trafikkmengden er betydelig i forhold til dagens situasjon, men vil likevel være innenfor akseptable rammer og det som ellers er vanlig i området.

Eksisterende gangforbindelse vil opprettholdes og det nye området knyttes til eksisterende gang- og sykkelvegnett.

7.7.2 Parkering

I kommuneplanens arealdel legges 2 parkeringsplasser pr. boenhet (BE) til grunn for dimensjonering av parkeringsarealet. I planforslaget avsettes derimot 1,5 parkeringsplasser pr. BE. Det var et ønske å bruke minst mulig areal av eksisterende friområde til utbyggingsformål og utnytte arealet som omdisponeres effektivt. Det er derfor fastsatt en mer kompakt utbyggingstypologi med firemannsboliger. Samtidig er terrenget relativt bratt, slik at avsetting av større arealer, enten til bebyggelse eller trafikkformål medfører større terrenginngrep og forflytting av masser.

Med bakgrunn i kompakt utbyggingsmønster, bratte terrengforhold og nærhet til sentrum og daglige gjøremål innen sykkelavstand, samt god tilkobling til eksisterende overordnet gang- og sykkelvegnettet vurderes 1,5 biloppstillingsplasser pr. BE som tilstrekkelig og hensiktsmessig.

7.7.3 Vann, avløp og annen teknisk infrastruktur

Strøm, telekommunikasjon, drikke-, brann- og spillvann bør kunne kobles til eksisterende anlegg langs Buråkvegen. Eksisterende anlegg vurderes å ha tilstrekkelig kapasitet og dimensjonering for ytterligere 16 enheter.

Spillvann må evt. pumpes opp for å koble seg til eksisterende ledninger i Buråkvegen. Alternativt kan en koble seg til Mogelian ved kryssing av vassdraget i øst gjennom selvføll, eller om ledningene føres til eksisterende anlegg i industriområdet.

Konkret løsning vises i VAO-rammeplan, utarbeidet av Norconsult.

7.8 Ytre miljø og forurensning

Reguleringsplanen setter føringer til overvannshåndtering i anleggs- og driftsfasen for å unngå og begrense forurensning til Surnavassdraget.

Videre settes krav om fjerning av registrerte fremmede arter og forsvarlig massehåndtering for å unngå videre spredning.

7.9 Kulturminne og stedshistorikk

Reguleringsplanen vil ikke ha virkninger på eksisterende kulturminner og kulturmiljø. Planen gir føringer for evt. tilfeldige funn av automatisk fredede kulturminner under utbygging.

7.10 Befolkningsstruktur og sosiale tjenester

En går ut ifra at eksisterende barnehage- og skolekapasitet og for sosiale tjenester generelt ikke blir sprengt av nyetableringen med 16 nye enheter. Bygningene vil etableres etappevis, dvs. ett eller to om gangen. Videre vurderes det som lite sannsynlig at de fleste boenhetene vil kjøpes av unge familier med to barn i barnehagealderen samtidig. Boligsammensetning vil nok variere og endres over en lengre periode, slik at overbelastning av barnehage og skolekapasitet vurderes å ligge innenfor normale rammer.

I kommuneplanens samfunnsdel for Surnadal 2020-2032 står at «*Surnadal kommune har som mange andre kommunar hatt eit ønske om vekst i folketalet, men det viser seg at eit mål om å stabilisere folketalet kan vere meir enn ambisiøst nok*»

Det vurderes derfor at de nye beboerne i stor grad vil komme fra migrasjon internt i kommunen, noe som kan føre til skjevfordeling av kapasitetene til sosiale tjenester mellom de ulike kretsene.

I denne sammenhengen vises til kommunens strategi i samfunnsplanen for at kommunen «*skal styrke kommunesentrum til ein attraktiv tettstad, med fleire boligar og utvikle arbeidskraftintensive arbeidsplassar...*»

Her ligger det en forventning at sosial infrastruktur har eller skal ha tilstrekkelig kapasitet for å ta imot økt bosetting i sentrumsområdet.

7.11 Barn og unge

De nye boligene ligger plassert midt i et allerede etablert bomiljø med gode koblinger til eksisterende gang og sykkelvegnett. Planen legger til rette for et større område avsatt til lekeplass, som gir muligheter til lek for barn i flere aldersgrupper.

Nærmeste skole ligger i ca. 2 km avstand, dvs. i sykkelavstand for ungdom, men vurderes å være for langt for barn. Det er nesten en gjennomgående gang- og sykkelforbindelse, men fylkesvegene må krysses flere ganger, samtidig som det er en del uoversiktlige strekninger med blandet trafikk og ryggende biler.

Nærmeste kollektivholdeplasser ligger ved Modalen og Øravegen, noe som også forutsetter kryssing av fylkesveger. Videre er det ikke skolebuss, dvs. ikke direkte linje fra

området til skolen. Det forventes derfor at elever på de fleste trinnene i barne- og ungdomsskolen blir kjørt av foreldrene.

Dette er en problemstilling som for øvrig gjelder for nesten samtlige beboere i dette området, som er kommunens største boligkonsentrasjon.

Midtigrenda barnehage er for langt å gå, men det er akseptabel avstand for at barn kan leveres og hentes med sykkel. Spesielt om vinteren må en likevel regne med at barna blir kjørt. For den øvre boligen (BK1) er lekeplassen ved Skolevegen også et alternativ.

7.12 Friluftsinnteresser

De fleste registrerte turer vurderes å være for langt for at de kan nås til fots. Også for Surnadal Alpenser som er relativt nær, er det sannsynlig at en vil bruke bil for å komme seg dit. Ellers er det kort veg til Surna og Gryta samt gang- og sykkelvegnettet gjennom boligområdet, som kan være en fin luftetur eller brukes til jogging.

Utbyggingen vil redusere et skogsareal som i dag er brukt av beboere i området som kulisser for turer langs eksisterende gangvegnett. Tiltaket vil ikke ha fysiske virkninger på turvegnettet/ gangvegnettet eller komme i konflikt med dette, men kan evt. påvirke opplevelsen av turene noe negativt.



Figur 7.12-1 Skjermdump som viser gangvegtrase nordover fra Skolevegen. Midtigrenda barnehage i ryggen, lekeplass til høyre; Kilde: google streetview, aug. 2023.

Figur 7.12-1 viser gangforbindelsen lenger vest som eksempel på hvordan vegetasjonsbuffer mot bebyggelsen kan utformes. Denne gang- og sykkelvegtraseen

følger bekken gjennom boligfeltet fra Torvegen til Buråkvegen, forbi Midtigrenda barnehage.

Eksisterende situasjons

Fremtidig situasjon

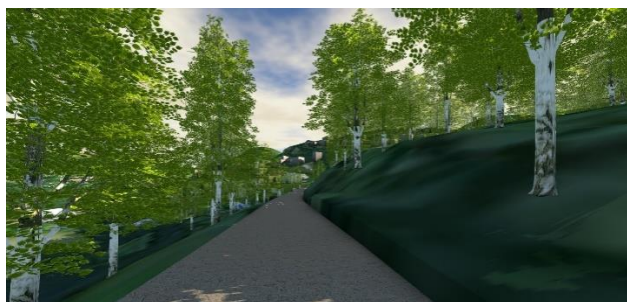
Sikt fra den østlige gangvegen (o_SG2) mot Buråkvegen (sør)



Sikt fra den østlige gangvegen (o_SG2) mot Øravegen (nord)



Sikt fra den nordlige gangvegen (o_SG1) mot sentrum (øst)



Figur 7.12-2 Påvirkning av turopplevelsen fra ulike standpunkt, Norconsult

Bebyggelsen holder god avstand til eksisterende gangstier, slik at vegetasjon langs disse kan bevares og fungere som vegetasjonsbuffer. Parkeringsplassen ligger likevel nært gangvegen, slik at man ikke får nok areal for et vegetasjonsbelte akkurat mot nedre parkeringsplassen. På den andre siden åpnes innsyn mot gårdsplassen og kan ledere turgåere mot naturlekeplassen i midten.

8 Oppsummering av høringsmerknader

Det vises til eget dokument for detaljert sammendrag av innkomne merknader med plankonsulentens vurdering/ kommentar.

8.1 Varsel om oppstart

Det ble varslet oppstart med reguleringsplan den 21.04.2023. Fristen for merknader og innspill ble satt til 9. juni. Da fristen var ute, har en mottatt merknadsbrev fra 6 parter. 2 Saksparter har varslet motsegn.

De mest sentrale merknadene er knyttet til følgende tema:

8.1.1 KU-plikt

Statsforvalteren mener at vurdering av krav om KU-plikt er lagt på feil grunnlag, og anbefaler at det utarbeides en konsekvensutredning.

- ➔ Krav om KU-vurderes fortløpende i planprosessen, avhengig funn av arter i området. Området med nye tiltak holder seg tydelig under 15 daa, siden det vestlige området ble tatt ut. Det ble gjennomført kartlegging av naturmangfoldet uten særlige funn av verdifulle arter eller natur. Vi holder fast på at krav om KU ikke er til stedet.

8.1.2 Naturmangfold og verdifulle arter - Innsigelse

Det er registrert rødlistearter i eller nært planområdet. Det må gjøres fagkyndig kartlegging av naturmangfoldet. Statsforvalteren vil ha innsigelser dersom naturmangfoldet ikke blir hensyntatt.

- ➔ Det ble gjort kartlegging i området. Det ble ikke funnet naturtyper og ikke rødlistede arter. Det er ikke kjent at noen av de rødlistede fuglearter eller nordflaggermus har hekkelokaliteter eller daghvileplasser i planområdet. Likevel må planområdet regnes som et økologisk funksjonsområde for disse. Det er ellers funnet lokalitet med mange fremmede arter med stor spredningsrisiko

8.1.3 Barn- og unge/ omdisponering av friområdet – Innsigelse

Konsekvensene for barn og unge må tilstrekkelig belyses. Barn og unge bør få mulighet og medvirke i planprosesser, areal til nærmiljøet der barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø er sikret og eksisterende lekeareal skal ikke omdisponeres til utbyggingsformål. Forslaget medfører varig omdisponering av større ubebygde areal regulert til offentlig friområde og gangveg.

- Utbyggingen konsentrerer seg kun på den østlige delen av friområdet. Eksisterende gangveger vil ikke røres. Området er en tett skog og har ut over dette ikke noen spesielle kvaliteter, slik at den ikke skiller seg ut fra de andre skogområdene som finnes rundt boligene. Videre er området sentralt plassert og er tilgjengelig gjennom gangveger. Det vestlige området beholdes, slik den er. For å kompensere inngrepene noe, vil det avsettes en større naturlekeplass i området, som legger til rette for lek og aktiviteter for barn og unge.

8.1.4 Avkjørsel fra fylkesveg 6152

En er skeptisk mot ny kjøreadkomst fra fylkesveg 6152. Krysset/ avkjørsler fra fv. Er konfliktpunkter, det er allerede 3 avkjørsler på en strekning på 150 meter. Ny kjøreadkomst kommer i konflikt med etablert gangfelt. Samtidig må avstand til Vaseng bru vurderes.

- Det er ikke lenger aktuelt med utbygging av det vestlige området og ny tilkomstveg.

8.1.5 Overvannshåndtering

Økt utbygging fører til større tette flater med større avrenningsfart og -mengde. Dette kan føre til flom i utbyggingsområde og i vassdrag.

- Planen setter krav om permeable flater utenom bygge- og trafikkarealene og inklusive lekeplass, for å begrense tette flater og har mest mulig lokal fordrøying og naturlig infiltrasjon av overflatevann. VAO-plan skal utarbeides og må vise tiltak mot potensiell forurensing av Surnavassdraget i anleggs- og driftsperioden.

8.1.6 Trafikksikkerhet/ trygg skoleveg

Det må være beskrevet og vurdert og sikret gjennom rekkefølgekrav at skolebarn har trygg skoleveg, både for de som går/sykler til skolen eller tar buss.

- Skoleveg blir beskrevet i planomtalen. Problemstillingen er at skolen ligger langt fra planområdet på andre siden av Surna. Dette er en problemstilling som gjelder for øvrig for samtlige boligene på denne siden av byen. Her må legges samme vurderingskriterier til grunn som også gjelder for de øvrige boligene i denne delen av tettstedet.

8.1.7 Grunnstabilitet, flom og erosjon

Området må vurderes mtp. fare og risiko fra naturlige opphav.

- Det vises til ROS-analysen med innledende farevurderinger og beskrivelsen av tiltak for å redusere evt. farepotensiale ytterligere.

* * *