

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 22/01449-2
 Saksbehandler Håvard Stensønes

Forhåndsvurdering - Planinitiativ for nytt boligfelt - 48/7 - Midtigrenda panorama

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovudutval for miljø, areal og teknikk	15.03.2023	11/23

Hovudutval for miljø, areal og teknikk har behandlet saken i møte 15.03.2023 sak 11/23**Votering**

Innstillinga frå kommunedirektøren vart samråystes vedteken.

Hovudutval for miljø, areal og teknikk sitt vedtak

Hovedutval for miljø, areal og teknikk godkjenner oppstart av reguleringsplan for boligområde nedanfor Midtigrenda boligfelt. Området vil omfatte gnr/bnr 48/7 og 48/68.

Føringar for planarbeidet:

- 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

Før formelt oppstartsmøte er gjennomført skal administrasjonen ha avklart om det blir sett krav til konsekvensutredning, jamfør Forskrift om konsekvensutredninger.

Forhåndsvurdering - Planinitiativ for nytt boligfelt - 48/7 - Midtigrenda panorama

Kommunedirektørens innstilling:

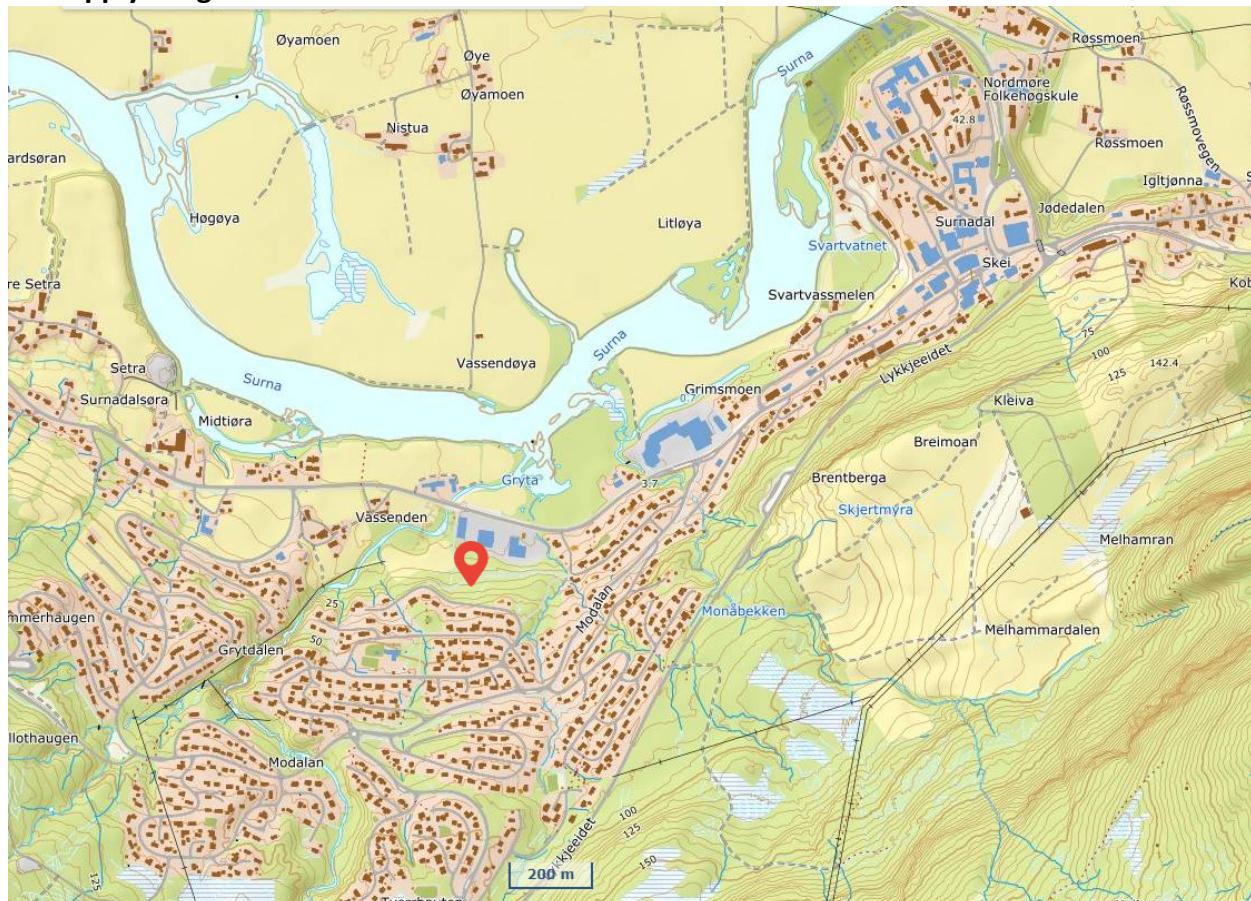
Hovedutval for miljø, areal og teknikk godkjenner oppstart av reguleringsplan for boligområde nedanfor Midtigrenda boligfelt. Området vil omfatte gnr/bnr 48/7 og 48/68.

Føringar for planarbeidet:

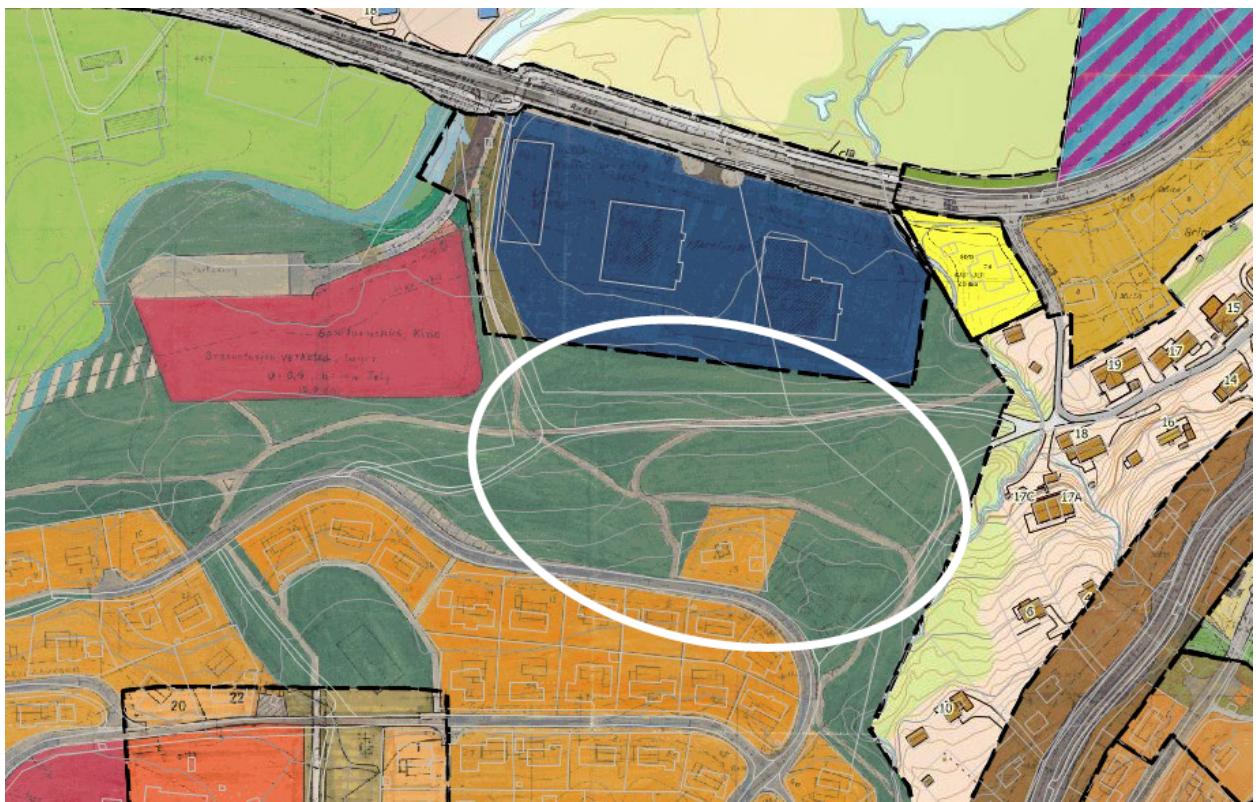
- Plana må ta hensyn til utsiktsforholda frå eksisterande boligar i Buråkvegen.
- Eventuelle nye boligar langs Buråkvegen skal ha tilkomst frå Buråkvegen. Dersom det blir boligar i resten av feltet må det etablerast ny adkomst frå Øravegen. Tiltakshaver må ta kostnad med utbygging av veg/vatn og avløp.
- 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

Før formelt oppstartsmøte er gjennomført skal administrasjonen ha avklart om det blir sett krav til konsekvensutredning, jamfør Forskrift om konsekvensutredninger.

Saksopplysninger

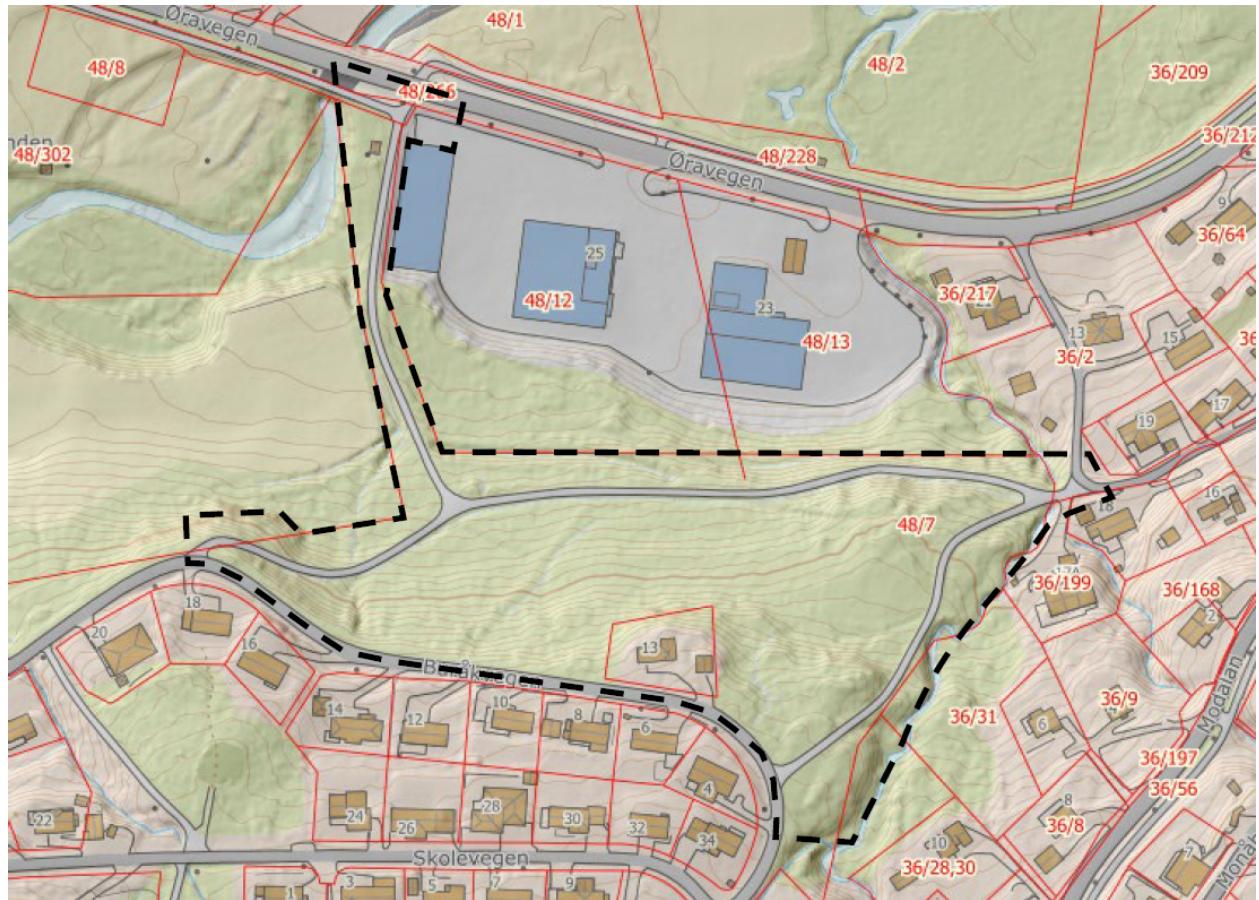


Surnadal kommune har motteke planinitiativ frå Norconsult på vegne av Hamnesvegen AS, med formål oppstart av reguleringsplan på gnr 48/7 og 48/68. Formål med planen er regulering til boligformål, areal til trafikk, uteopphold og leikeareal.

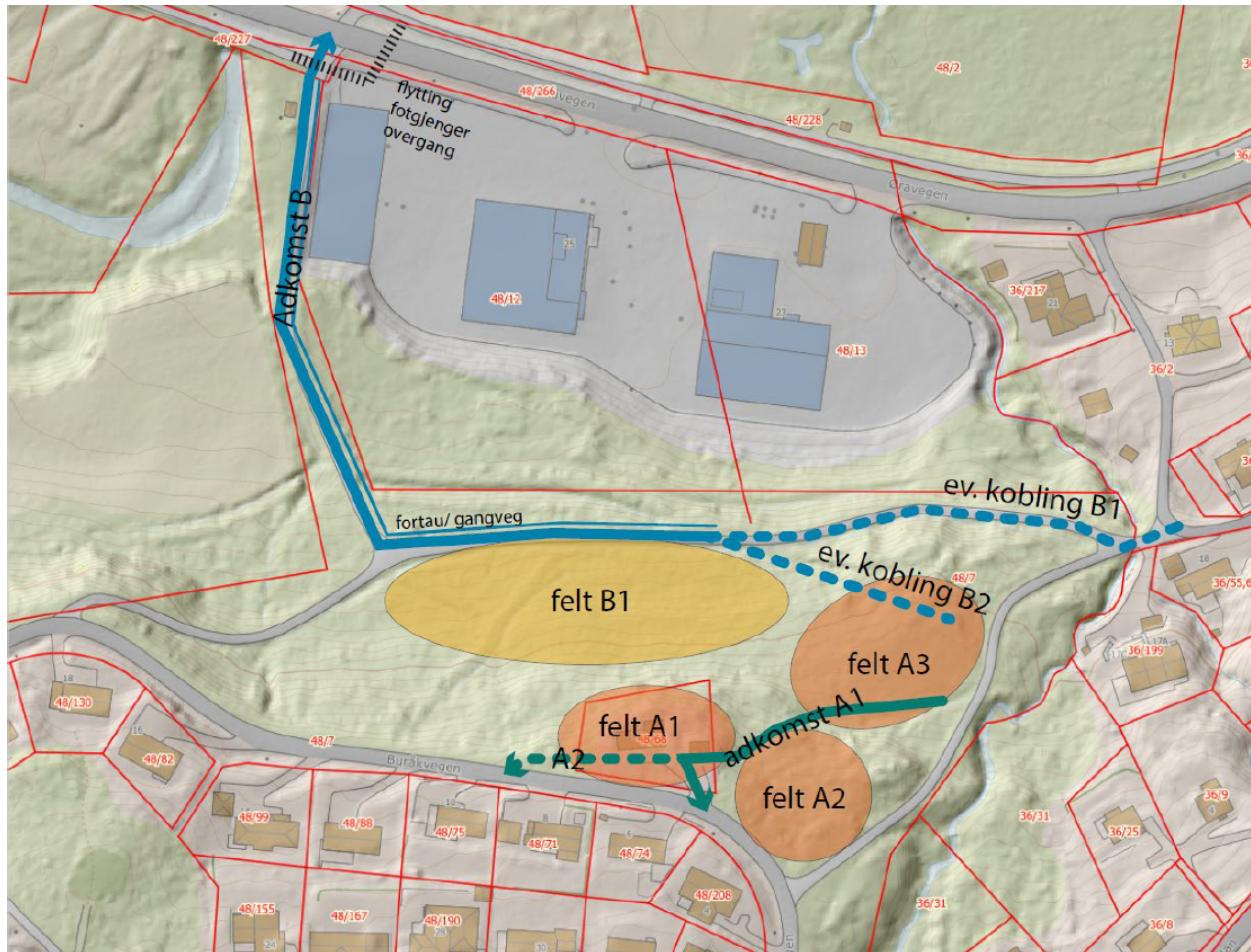


Bakgrunnen for saka var eit initiativ frå Arolde Moen om å sjå på utvikling/fortetting av tomt 48/68 og eit areal aust for denne. 48/68 er bebygd med ein fritidsbolig. Det kom forslag om å sette opp to 4-mannsboligar i området. Kommunen satte krav om at dersom det var ønskeleg med bolig, måtte det gjennom ein reguleringsplan. Etter ønske frå Moen og plankonsulent ønsker dei å få vurdert meir av området til boligformål. Det er inngått ein intensjonsavtale mellom kommunen og Arolde Moen sitt firma Hamnesvegen AS. Intensjonsavtalen inneber mogleg sal av kommunal eigedom dersom reguleringsplan for området blir godkjent.

Administrasjonen har myndighet til å enten avvise eller godkjenne planinitiativ. I og med at intensjonen med planinitiativet er i strid med eksisterande reguleringsplan, blir saka fremma til politisk forhåndsvurdering.



Figur 1 Kart som viser planområdet



Figur 2 Kart som viser utkast til prinsippskisse for utbyggingsalternativ

Vurdering

Planinitiativ

Kommunestyret har valgt å rette fokus mot Øye-området for kommunens framtidige boligfeltutbygging. Det er i utgangspunktet positivt til at det kjem private forslag til utbyggingsområde i nær tilknytning til eksisterande boligfelt. Det er likevel naturleg å stille spørsmålsteikn ved om det er rett å tilrettelegge for fleire boligar i eit område som er relativt langt unna skuleområdet, med dei transportutfordringane dette medfører.

Planinitiativet inneholder dei viktigaste og relevante problemstillingar det må arbeidast med i ein eventuell planprosess. Det blir viktig å finne ut om det er mogleg å få etablert adkomstvegar til området uten for store kostnader og negative konsekvensar for omgivelsane.

Forskrift om konsekvensutredningar – krav til planprosessen

I følge forskrift om konsekvensutredningar er reguleringsplaner til boligformål som er i strid med overordna plan, med eit areal over 15 dekar, tiltak som er omfatta av konsekvensutredningsforskrifta. Administrasjonen vurderer boligformål-utvidinga til ikkje å bli over 15 dekar, sjølv om planområdet vil bli nærmare 20 dekar. Tiltaket kan dermed vurderast til ikkje å bli omfatta av krav til konsekvensutredning. Administrasjonen tek endeleg stilling til krav om konsekvensutredning før formelt oppstartsmøte med plankonsulent er gjennomført.

Risiko og sårbarheit

Planomtalen må vise at området er tilstrekkeleg sikra mot naturfare, og at planlagte tiltak ikkje vil

føre til fare for omgivelsane. Punkt frå innsendt sjekkliste må følgast opp i planomtalen.

Utbyggingsplaner

Administrasjonen meiner det enklaste hadde vore å tilrettelagt for ei enklare utbygging langs Buråkvegen i eit omfang som ikkje gjer at ein må bygge nye tilførselsvegar og fortau, i tillegg til øvrig teknisk infrastruktur som vatn, avløp, strøm og fiber. Det er vurdert som positivt at fritidsbolig på 48/68 er foreslått endra til boligformål.

Det er ikkje tilstrekkeleg plass til å få etablert ny køyreveg med fortau mellom trafo-kiosk og garasjeanlegg ved Gryta. Eventuelle kostnader til flytting av trafo må betalast av utbyggar. Kostnader til prosjektering og endring av gangveg og kryssing av fylkesvegen må inngå i plana og betalast av utbyggar.



Figur 3 Bilde som viser gang- og sykkelveg. Det blir for lite plass til både adkomstveg og fortau mellom bygga.

Deler av området er bratt og det kan bli utfordrande å oppnå god terrengetilpasning og vegframføring. Plassering og utforming av tomter blir viktig. Val av boligtypologi og utnyttingsgrad må bli sikra med planbestemmelser.

Det er ikkje ønskeleg med bilvegkobling frå planområdet og i retning Mogeilan. Mogeilan er ei trang gate som ikkje tåler meir trafikk. Det er i tillegg uoversiktleg kryssing med Modalan. Det er heller ikkje ønskeleg å koble planområdet til Øravegen ved Øravegen 21. Denne bakken er bratt og lite eigna som adkomstveg til eit nytta boligfelt.

Barn og unge sine interesser

Barn og unge sine interesser i området må avklarast og takast omsyn til. Dagens gangvegstruktur i området er viktig, og blir nytta til både transport mellom boligfelte og til leik. Enkelte av gangvegane er nytta til akebakke.

Eksisterande grønnstruktur

Dagens bruk av området er, i tillegg til gangvegstrukturen, å fungere som eit vegetasjonsbelte mellom næringsområdet på Vassenden og boligfelta. Utbygging i dette området vil føre ei mindre grøn lunge i området. Området består for det meste av løvskog, med enkelte spredte furutrær. Det er ikkje gjort naturmangfoldregistreringar i området.

FNs bærekraftsmål					Beskrivelse	
Økonomi	 8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST  9 INDUSTRI, INNOVASJON OG INFRASTRUKTUR  10 MINORE ULIKHEIT  12 ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON					Skriv di vurdering her
Sosiale forhold	 1 UTRYDDE FATTIGDOM  2 UTRYDDE SULT  3 GOD HELSE OG LIVSKVALITET  4 GOD UTDAKNING  5 LIKESTILLING MELLOM KJØNNENE  7 REN ENERGI TIL ALLE  11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN  16 FRED, RETTFERDIGHET OG VELFUNKSJONERENDE INSTITUSJONER					Skriv di vurdering her
Klima og miljø	 6 RENT VANN OG GODE SANITÆRFORHOLD  13 STOPPE KLIMAENDRINGERNE  14 LIVET I HAVET  15 LIVET PÅ LAND					Boligfeltet fører til meir bebygd areal og dermed mindre grøntareal mellom boligfelta i området
Samarbeid	 17 SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLEN					Skriv di vurdering her

Vedlegg

Planinitiativ for å sette i gang detaljregulering av Midtigrenda Panorama

RETT UTSKRIFT
DATO 17.mars.2023