



plankontoret

Surnadal kommune

Beskrivelse og bestemmelser til

REGULERINGSPLAN FOR KRÅKHAUGEN BOLIGFELT

Vedtatt Surnadal kommunestyre 15.09.11



Forord

Plankontoret har utarbeidet forslag til reguleringsplan for Kråkhaugen boligfelt etter oppdrag fra grunneier Lars Inge Kvande.

Surnadal den 15.05.2009

Innhold

1.0	Planområdet.....	3
1.1	Bakgrunn.....	3
1.2	Beliggenhet og avgrensing	3
1.3	Landskap og bebyggelse.....	4
1.4	Kulturminner.....	5
2.0	Forholdet til andre planer	6
2.1	Kommuneplan.....	6
3.0	planprosessen	7
3.1	Samråd og medvirkning	7
3.2	Innspill.....	7
4.0	Planforslaget	8
4.1	Arealbruk.....	8
4.2	Plankart	9
4.3	Byggeområder.....	9
4.4	Landbruk	9
4.5	Vegformål.....	10
4.7	Lekeplass	10
	Bestemmelser til reguleringsplan for Kråkhaugen boligfelt.....	11
1.0	Fellesbestemmelser	11
2.0	Byggeområder	11
3.0	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	11
4.0	Landbruk-, natur- og friluftsmål	11
4.1	Friluftsmål	11
5.0	Hensynssone	11

1.0 PLANOMRÅDET

1.1 Bakgrunn

Det er få ledige boligtomter på Kvanne. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende infrastruktur. Planområdet ligger på Kråkhaugen, nedenfor gårdbebyggelsen på garden Skrivarstuå. Området er vist til byggeområde boliger i kommuneplanens arealdel, delplan Kvanne.

1.2 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet omfatter deler av eiendommene gnr/bnr 115/2 på Kvanne i Surnadal kommune. Området ligger på nedsida av Fylkesvei 321 ved gården Skrivarstuå. Planområdet grenser mot eiendommen 115/3 i øst, og mot 115/23, 115/83 og 115/127 i vest.



www.kart.nois.no/orcide

1.3 Landskap og bebyggelse

Gården Skriverstuå er et gammelt gårdstun med tre freda bygninger. Jorda som hører til gården blir i dag leid ut som tilleggsjord. Dyrkamarka er for det meste bratt, og uheldig arrondert for moderne drift og krav til effektivitet.



Kartutsnittet over viser flyfoto av planområdet.

Området har helning i retning sør-vest og har gode solforhold. Det er en del terrassert terreng i området som kan gi muligheter for god innpassing av boliger. Flyfotoet viser fordeling av vegetasjon i området. I tillegg til gården er det en bolig med uthus nord-østi planområdet.

Det går en grusvei fra fylkesveien og ned gjennom tunet på Skrivarstuå. Grusveien benyttes av bolighus og hytter vest for planområdet. For de som bor på Skrivarstuå er trafikken gjennom gårdstunet en belastning. Veikrysset er uoversiktlig og til dels trafikkfarlig.

1.4 Kulturminner

Tre av bygningene på gårdstunet Skrivarstuå er freda, det samme gjelder den gamle postveien gjennom tunet og ned mot sjøen.

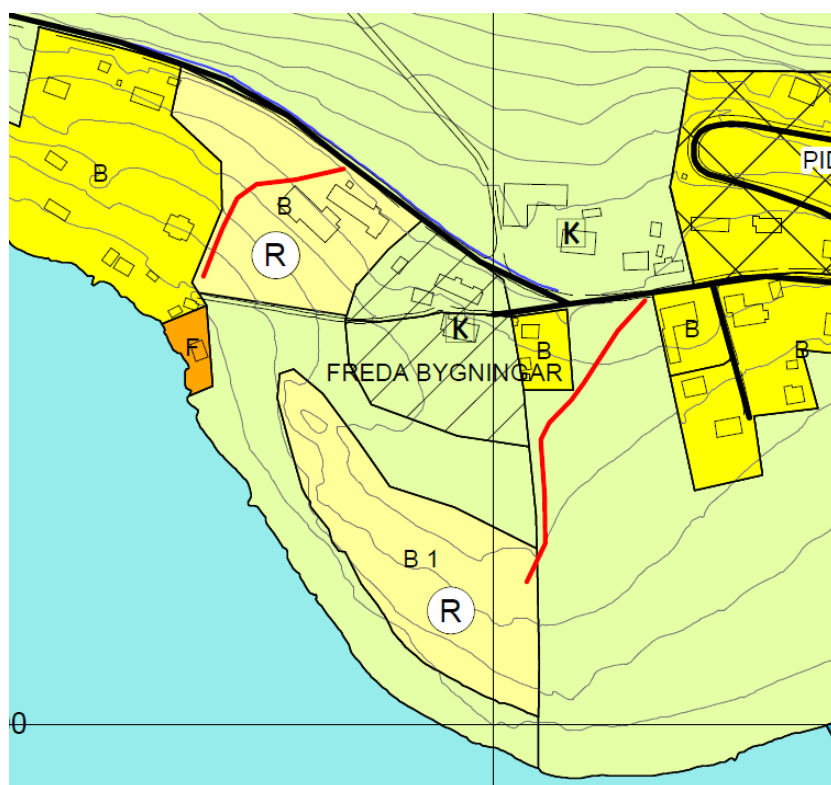


Bildet over viser bebyggelsen på Skrivarstuå. Den bygningen midt på bildet, Nerlåna, og den røde som ligger bak den gule, Skrivarstuå og Stabburet til venstre for den gule bygningen er freda.

2.0 FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

2.1 Kommuneplan

I kommuneplanens arealdel er området vist som byggeområde for boliger med krav om reguleringsplan. Det er vist to adkomstveier til områdene. Området oppe ved fylkesveien har adkomst fra fylkesveien og ned, mens for området lenger øst er det vist adkomst fra naboeiendommen og ned langs eiendomsgrensa. Rundt gårdstunet er det vist et område til spesialområde bevaring.



Over vises utsnitt av arealdelen til kommuneplanen.

3.0 PLANPROSESSEN

3.1 Samråd og medvirkning

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Tidens Krav 31.07.08 og Driva 01.08.08. Berørte parter og sektormyndigheter ble tilskrevet. Det ble oppfordret til å komme med innspill til planarbeidet innen 01.09.08.

Det har vært avholdt flere samråds møter med Surnadal kommune.

3.2 Innspill

Det er kommet følgende innspill til planarbeidet:

<i>Avsender</i>	<i>Sammendrag av innspill</i>	<i>Kommentar</i>
Møre og Romsdal Fylke, datert 22.08.08.	<p>Viser til meglingsresultatet fra kommuneplan, der området ble godkjent med enkelte vilkår.</p> <p><i>Jordvern hensyn</i> Vegadkomst skal opparbeides i moderat standard.</p> <p><i>Kulturminner</i> Postveien og freda bygninger skal tas hensyn til i plana.</p> <p><i>Samfunnssikkerhet:</i> Ber om at det blir gjennomført en vurdering av risiko- og sårbarhet for reguleringsplanen.</p>	<p>Veiadkomsten skal opparbeides i moderat standard og legges beslag på så lite areal dyrka jord som mulig.</p> <p>Planen tar i størst mulig grad hensyn til Postveien. Grunnet trafiksikkerhetsmessige forhold vurderes en avkjørsel fra Postveien å være viktig for å få sanert den trafikkfarlige avkjørselen fra fylkesveien.</p> <p>Sjekkliste for risiko og sårbarhet følger vedlagt planen.</p>
Statens vegvesen, datert 28.08.08	<p>Peker på at det grunnet eksisterende bebyggelse langs fylkesveien kan ligge en utfordring i å utforme og plassere forskriftsmessig avkjørsel til planområdet.</p> <p>Viser til målsetting om færrest mulig avkjørsler fra fylkesveien.</p>	<p>Tas hensyn til i plana, avkjørsler er vist forskriftsmessig.</p> <p>Antallet avkjørsler med den nye planen er ikke økt. To avkjørsler tas ut og erstattes av nye.</p>

4.0 PLANFORSLAGET

I planforslaget er det lagt vekt på:

- å tilpasse boligtomtene til terrenget, slik at det oppnås god terrengtilpassing ved plassering av boliger.
- å tilrettelegge strandsonen som en ressurs for beboere i boligfeltet og allmennheten.
- tilrettelegge for gode veiløsninger
- å ta hensyn til den mest verdifulle og lettdrevne dyrkamarka.
- å ta hensyn til freda bygninger

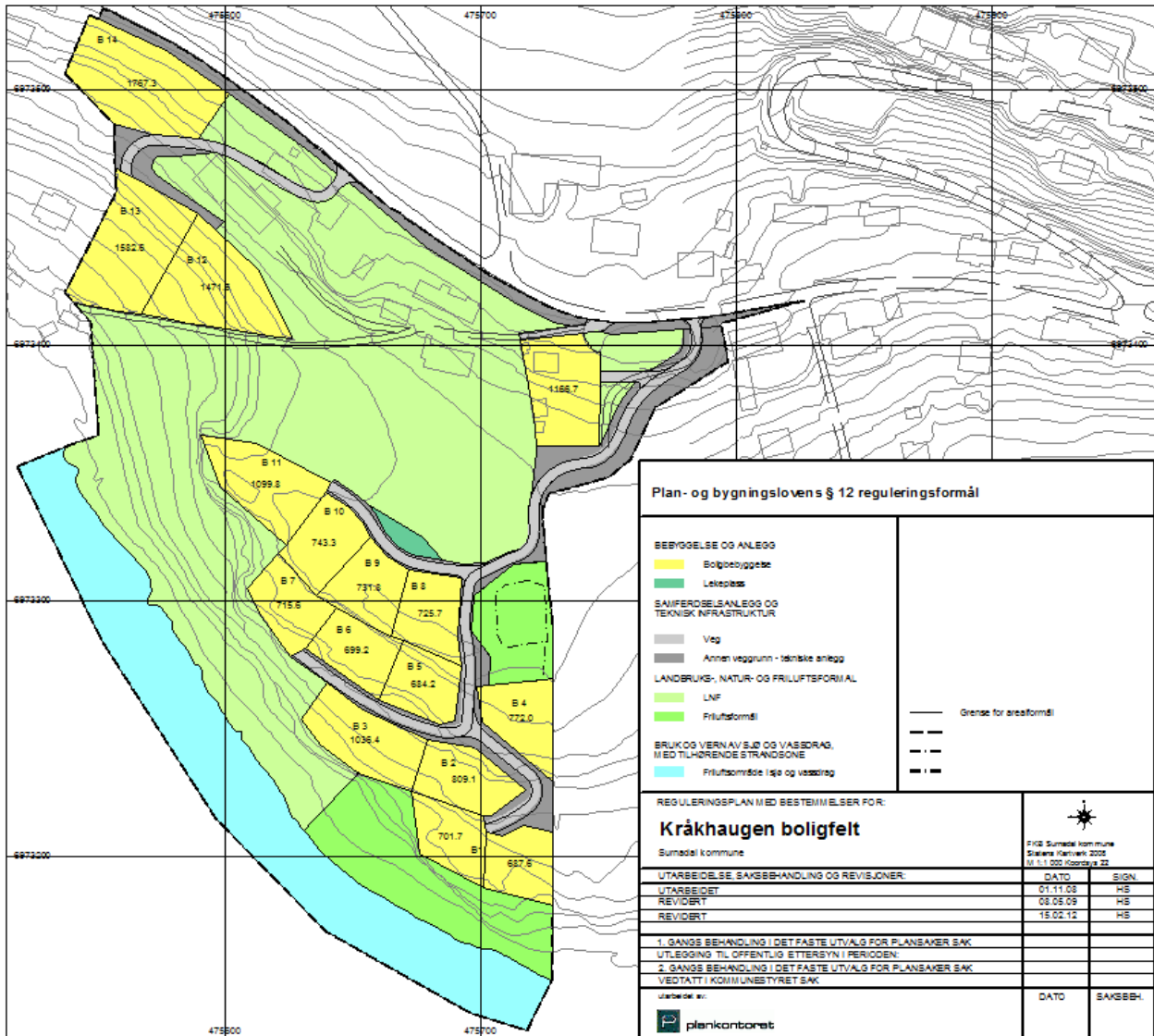
Det anses ikke å være behov for opparbeidelse av gangvei/fortau innen planområdet. For barn som trenger skoleskuss vil det være kort vei til holdeplass på fylkesveien. Veikrysset øst for Skrivarstuå er uoversiktlig og til dels trafikkfarlig. Ved å etablere en ny avkjørsel lenger øst vil det bli mulig å sanere eksisterende avkjørsel. En vil da oppnå bedre oversiktighet og avkjørselsforhold. I tillegg vil en stenge for muligheten til å kjøre gjennom gårdstunet. Trafikken gjennom gårdstunet har vært en belastning for de som bor på gården. Det gamle fjøset oppe ved fylkesveien er planlagt revet. Det skal opparbeides en ny avkjørsel like vest for eksisterende avkjørsel. Eksisterende avkjørsel er planlagt sanert.

4.1 Arealbruk

Tabellen under viser fordeling arealbruk i planforslaget:

Formål	m ²
Byggeområde for boliger (eksisterende)	1 212 m ²
Byggeområde for boliger	15 394 m ²
LNF	21 871 m ²
Vegareal	5 894 m ²
Friluftsområde i sjø	7 023 m ²
Leirplass, lekeplass	2 875 m ²
Felles lekeareal	180 m ²
Sum	54 449m ²

4.2 Plankart



Reguleringsplan for Kråkhaugen boligfelt.

4.3 Byggeområder

Planen viser 15 nye boligtomter der det kan bygges eneboliger og to tomter som kan tilrettelegges for leilighetsbygg, eller lavblokk i inntil 3 etasjer. Området skal knyttes til kommunalt anlegg for vann og avløp. Overvann forutsettes disponert på hver enkelt tomt, og om nødvendig ledet til vegggrøfter og bekker.

4.4 Landbruk

Den mest lettdrevne dyrkajorda skal fortsatt brukes til landbruksformål.

4.5 Vegformål

Adkomstveien gjennom planområdet etableres som en kommunal vei (ca 450 meters lengde). Det skal tas hensyn til dyrkajorda ved opparbeidelse av veien, slik at det ikke omdisponeres mer dyrkajord enn nødvendig. Sideareal til adkomstveien er vist som annen veggrunn. Sidearealer til veggen som grøfter, skjæringer og fyllinger skal tilsås. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbygginga blir ferdig.

4.7 Lekeplass

Det er plassert en lekeplass sentralt i boligområdet. Denne er felles for alle boligene i området.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KRÅKHAUGEN BOLIGFELT.

Vedtatt Surnadal kommunestyre 15.09.11

1.0 Fellesbestemmelser

Langs vegene skal det være anledning til snøopplag, også på privat grunn.

2.0 Byggeområder

Bebyggelsen skal utformes slik at stedet fremstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger. Garasjer og uthus skal tilpasses hovedhuset når det gjelder form, materialbruk og farge. Det skal opparbeides to biloppstillingsplasser pr boenhet.

Maks gesimshøgd tomt B1-B13 og B15: 6,5 meter

Maks gesimshøgd tomt B12 og B12: 9 meter.

Tillatt %BYA for tomt B1-B11 og B13 = 30 %.

Tillatt %BYA for tomt B12 og B14 = 40 %.

Tillatt %BYA for tomt EB1 = 30%

Alle bygninger, konstruksjoner over bakken, åpent overbygd areal og biloppstillingsplasser inngår i beregningen av bebygd areal på tomta.

Ved byggesøknad skal plasseringa av bygget være tydelig. Snitt, fasader, eksisterende og nytt terreng må vises. Høyde på sokkel og møne samt møneretning skal vises. Situasjonsplanen skal også vise omkringliggende bygninger. Skjæringer og fyllinger skal revegeteres etter opparbeidelse.

Arealbruksbestemmelsane pkt. 6.3, 6.4 og 6.5 gjelder der reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene ikke stiller andre krav.

3.0 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det kan opparbeides vei med inntil 4 m bredde på kjørebane. Skjæringer og fyllinger skal revegeteres etter opparbeidelse.

4.0 Landbruk-, natur- og friluftsmål

Det tillates oppføring av nødvendige installasjoner for infrastruktur som elektrisitet, vann og avløp og legging av kabler for dette i grunnen.

4.1 Friluftsmål

Det kan tillates oppført gapahuk eller lignende installasjoner som hører inn under formålet i området.

5.0 Hensynssone

5.1 Hensynssone D

Askeladden id 144065. Automatisk freda kulturminne. Aktivitetsområde frå eldre jernalder med spor av mellom anna kokegroper og groper med slagg. Det skal ikkje gjerast inngrep av noko slag i området.

Unntak er etablert jordbruk som kan halde fram som før, men endring i pløydjupn må avklarast med kulturminnemynigheten. Naturleg vegetasjon skal takast vare på.

5.2 Hensynssone C

Sone for bevaring av kulturmiljø rundt automatisk freda kulturminne Askeladden id 144065. Det skal ikkje gjerast inngrep av noko slag i området. Unntak er etablert jordbruk som kan halde fram som før, men endring i pløydjupn må avklarast med kulturminnemynigheten. Naturleg vegetasjon skal takast vare på.