

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 22/01449-47

Saksbehandler Håvard Stensønes

Politisk sluttbehandling - Reguleringsplan - Midtigrenda panorama - 48/7 - 48/68

Saksgang	Møtedato	Saknr
Hovudutval for tenesteutvikling	11.06.2025	35/25
Kommunestyret	26.06.2025	28/25

Hovudutval for tenesteutvikling har behandlet saken i møte 11.06.2025 sak 35/25**Habilitet**

Heidrun Kristine Solstad (Sp) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse: Samboer med part i saken.

Innstilling

Kommunedirektørens vurdering av habilitet når det gjeld Heidrun Kristine Solstad:

Heidrun Kristine Solstad blir vurdert inhabil etter fv. § 6, 2. ledd, andre særegne forhold.

Votering

For forslaget stemte 11: Eva Jorid Svendsen (AP), Ken Marius Pedersen (AP), Odd Arild Sande (AP), Øystein Halle (AP), Gry Mikkelsen Tellesbø (H), Kristin Nyhagen (H), Trond Håskjold (H), Kjell Johan Larsen (MDG), Jan Nordvik Brusset (Sp), Mona Rita Brøske Rønning (Sp), Silje Beate Holten (Sp). Dermed ble innstillingen vedtatt.

Vedtak

Heidrun Kristine Solstad blir vurdert inhabil etter fv. § 6, 2. ledd, andre særegne forhold.

Votering kommunedirektørens innstilling

For forslaget stemte 11: Eva Jorid Svendsen (AP), Ken Marius Pedersen (AP), Odd Arild Sande (AP), Øystein Halle (AP), Gry Mikkelsen Tellesbø (H), Kristin Nyhagen (H), Trond Håskjold (H), Kjell Johan Larsen (MDG), Jan Nordvik Brusset (Sp), Mona Rita Brøske Rønning (Sp), Silje Beate Holten (Sp). Dermed ble innstillingen vedtatt.

Hovudutval for tenesteutvikling si innstilling

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 blir reguleringsplan for Midtigrenda panorama gnr/bnr 48/7 og 48/68, med plandokument datert 03.06.2025 godkjent.

Kommunestyret har behandlet saken i møte 26.06.2025 sak 28/25

Votering

For forslaget stemte 26: Annett Raner (AP), Eva Jorid Svendsen (AP), Helge Røv (AP), Jorid Aarvåg (AP), Ken Marius Pedersen (AP), Odd Asbjørn Bævre (AP), Øystein Halle (AP), Hans Torslett (Frp), Nils Petter Tønning (Frp), Arve Johansen Ervik (H), Bjørge Aa (H), Mette Helen Strand Mikkelsen (H), Odd Magne Gulla (H), Ole Joar Karlstad Bruseth (H), Trond Håskjold (H), Espen Fougli Vraalsen (MDG), Kjell Johan Larsen (MDG), Håvard Fiske (R), Bergsvein Brøske (Sp), Gøran Bolme (Sp), Hugo Pedersen (Sp), Jan Henrik Moen (Sp), Mona Rita Brøske Rønning (Sp), Ragnar Halle (Sp), Silje Beate Holten (Sp), Sondre Ormset (Sp).

Dermed ble innstillingen vedtatt.

Kommunestyrets vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 blir reguleringsplan for Midtigrenda panorama gnr/bnr 48/7 og 48/68, med plandokument datert 03.06.2025 godkjent.

Politisk sluttbehandling - Reguleringsplan - Midtigrenda panorama - 48/7 - 48/68

Kommunedirektørens innstilling:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 blir reguleringsplan for Midtigrenda panorama gnr/bnr 48/7 og 48/68, med plandokument datert 03.06.2025 godkjent.

Saksopplysningar



Kart 1 Kart som viser planområdet

Reguleringsplan for Midtigrenda panorama vart vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i hovedutval for tenesteutvikling sak 18/25, 19.03.2025. I løpet av høringsperioden har det kome inn 4 høringsbrev.

Uttale frå Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 12.05.2025

Viser til manglande vurdering på kva for følger planforslaget vil ha på vassmiljøet i bekken som kjem ned aust for planområdet.

Kommentar: Det vart bedt om tilleggsvurdering på kva for følger planforslaget vil ha på vassdragsmiljøet. Vurderingane viser at det ikkje vil føre til forverring av vassdragsmiljøet.

Uttale frå NVE, datert 06.05.2025

NVE viser til overvassplana, og meiner den inneheld for lite info om flomkapasiteten på tilgrensande vassdrag i aust.

Kommentar: Det var bedt om tilleggsvurdering på dette som vart ettersendt til kommunen 04.06.2025. Planomtalen er oppdatert på dette temaet. Vurderinga viser at flomkapasiteten er tilstrekkeleg i vassdraget.

Uttale frå Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, datert 13.05.2025

Statsforvaltaren saknar innleiande avklaringar av områdeverdi, reelt behov for utbyggingsareal og alternative løysingar innafor område som allereie er avsett til utbyggingsformål. Slik avklaring er naudsynt som bakgrunnsanalyse og kunnskapsgrunnlag for eventuell avgjerd om omdisponering av friområde/grøntareal. Slike vurderingar gjerast best i rullering av kommuneplanens arealdel, der bustadbehov konsekvensutgreiast og vurderast heilskapleg i samsvar med kommunens arealstrategi. Uavhengig av eventuelt KU-krav gjeld framleis generelle utgreiingskrav, og Statsforvaltaren finn foreløpig ikkje planarbeidet tilstrekkeleg avklarande som grunnlag for omdisponering av friområde og gröntareal til utbyggingsformål. Planinitiativet vurderast å vere i strid med gjeldande nasjonale føringar for arealbruk og truleg også med Surnadal kommune sin arealstrategi. Ut frå slik vurdering rår vi frå at kommunen går vidare med dette planarbeidet.

Kommentar: Kommunen har vurdert planområdet i innleiande fase i planarbeidet. Saka var gjennom ei politisk forhåndsvurdering før oppstart, og det var eit politisk ønske om å tillate planlegging med formål boligbygging i området. Det er eit mål om å tilrettelegge for meir boligbygging i sentrum på Skei og nord for skuleområdet på Øye. Grunna manglande avklaringar om byggetrinn 1, Vollan boligfelt, vart det åpna for utvikling av området som inngår i reguleringsplan for Midtigrenda panorama. Kommunen meiner derfor at planforslaget er i tråd med arealstrategien vedtatt i kommuneplanen sin samfunnsdel.

Endring av deler av gröntareal, i gjeldande reguleringsplan frå 1975 vist som friområde, til utbyggingsformål er beskrevet i planomtalen og ved første gongs behandling av planforslaget. I reguleringsplana frå 1975 var alt gröntareal mellom boligformåla vist som offentleg friområde. Dette er noko misvisande i den gamle reguleringsplana, da det meste av areal vist til friområde i praksis er vegetasjonsbelte og naturområde. Desse områda er i begrensa grad nytta til friluftsliv og leik, men blir i stor grad beholdt også når reguleringsplana blir realisert.

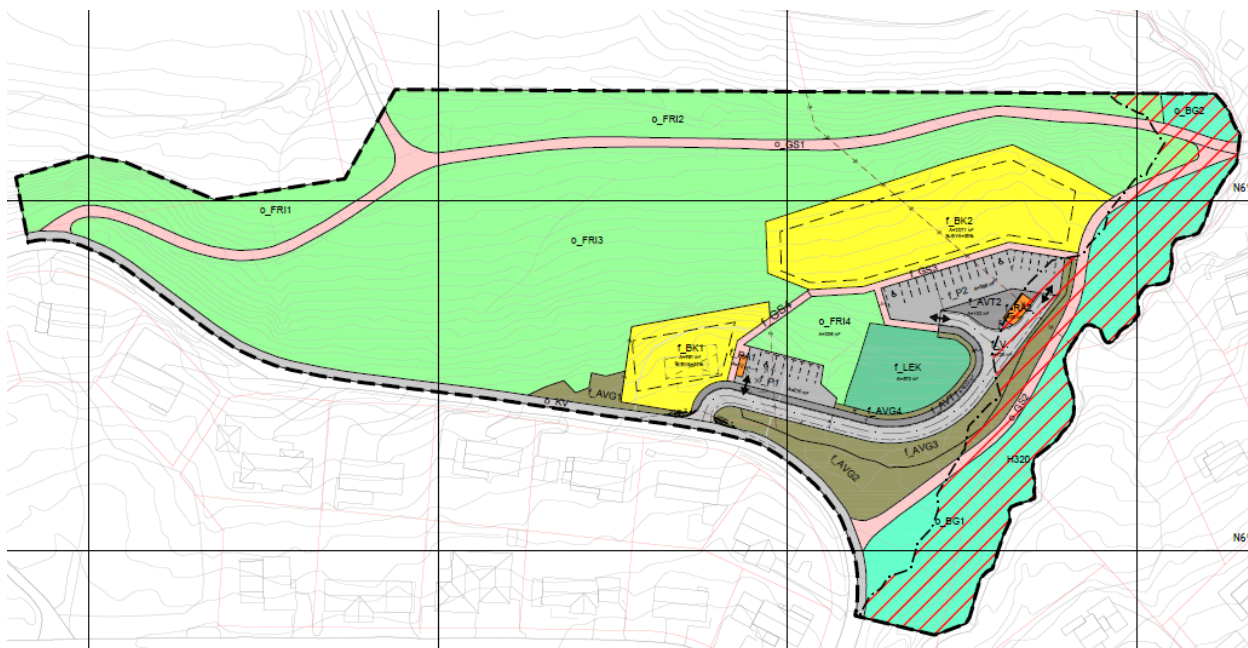
Uttale frå Statens vegvesen, datert 16.05.2025

Statens vegvesen har ingen innsigelsar til planforslaget, men meiner det er behov for å:

- vurdere tiltak for å bedre trafikksikkerheten i Buråkvegen, spesielt for myke trafikanter.
- konkretisere hvordan gangforbindelser til skole og barnehage ivaretas – og i hvilken grad disse oppfyller kravet til trygg skoleveg.
- vurdere tiltak i form av fartsdemping, belysning og oppmerking som del av rekkefølgekrav.

Kommentar: Det blir vist til planomtalen som beskriv på kva måte trafikksikkerheita i Buråkvegen er ivareteke. Gangforbindelsar til skule- og barnehage er vurdert å vere ivareteke. Dersom born har plass i Midtigrenda barnehage vil desse ha følge av voksen person til og frå barnehagen. Dette kan gjerast ved å gå eller sykle langs Skolevegen fram til barnehagen. For å nå bussplassen må skuleborn gå langs Buråkvegen fram til bussplass ved Modalan. Trafikksikkerheita er vurdert å vere ivareteke på ein tilfredsstillande måte. Det er 30km/t fartsgrense og låg fart i området. Bilistar er vant til å dele vegen med mjuke trafikantar i området, og det har ikkje vore ulykker i området. Å etablere fartsdemping er ikkje funne nødvendig. Det er gatelys langs Buråkvegen, men det kunne med fordel ha vore etablert ekstra lysmast nedanfor kryss Buråkvegen / Skolevegen. Tilstrekkeleg oppmerking er gjort på krysningspunktet ved bussplassen i Modalan.

Det blir for øvrige tema vist til saksframlegg i samband med første gongs behandling av saka.



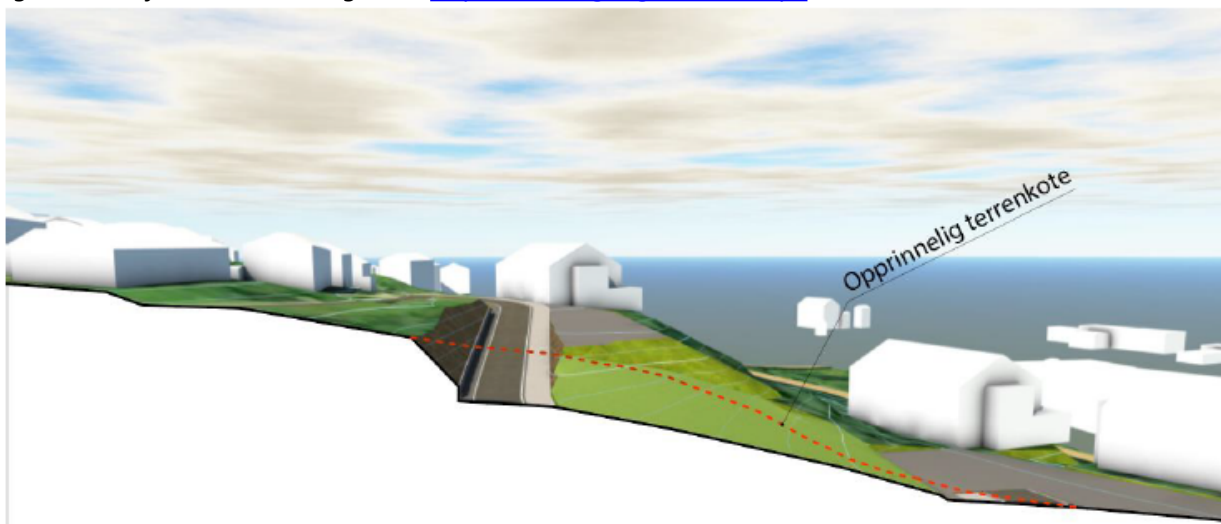
Kart 2 Plankart for Midtigrenda panorama

Forholdet til landskap og omkringliggende boligar

Forholdet til omkringliggende bebyggelse er forsøkt illustrert i planomtalen, under kapittel 7. Eksisterende hytte i ein etasje i Buråkvegen 13 er tenkt erstatta med eit bolighus med 4 boenheter i 2 etasjar innanfor BK1. Dette fører til at utsikta frå boligane på øversida av Buråkvegen blir redusert. Dette er i strid med føringane for planarbeidet sett av hovedutval for tenesteutvikling HTU. I gjeldande reguleringsplan er det tillatt med inntil 2 etasjar inkludert sokkel. Denne reguleringsplanen er frå 1975, ein reguleringsplan tilpassa eineboligar med sokkeletasje. Dei seinare åra har det dessverre vore mindre bruk av sokkeletasje, og vi ser utbyggingsprosjekt som ikkje har fått god terrengtilpassning. I staden for sokkeletasje er det fleire boligar som er bygd i ein etasje på stor fylling. Dette er uheldig og gir ikkje god terrengtilpassning på tomter med stor høgdeforskjel. I nyere boligfelt, som til dømes feltet Nybrottsvegen (Grytå 2), er det utforma nye planbestemmelsar som krev at boligane er tilpassa skrånande terreng, med krav til maks kotehøgde på møne/gesims. Utbygging innanfor BK2 vil ikkje føre til redusert utsikt frå nabohus i Buråkvegen. Boligane på øversida av vegen i enden av Mogeilan er plassert om lag på same høgde som skissert utbygging innanfor BK2. Desse vil ha utsyn til BK2. I og med at det er skogkledd terreng innanfor BK2 blir det vurdert til at nye boligar ikkje vil endre utsiktstilhøva eller solforholda til bebuarane i Mogeilan så lenge skogen står som i dag.



Figur 1 Bilde frå enden av Mogeilan. <https://www.google.com/maps>



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



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



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

Risiko- og sårbarheit

Det er utført ei risiko- og sårbarheitsanalyse for planområdet. Planomtalen inneheld relevante

vurderingar på grunnforhold, flom, overflatevatn, støy og sløkkevatn. Det er 50 meter frå brannkum til BK1. Det kan vere nødvendig å etablere ny brannhydrant. Kommunen kan kreve at kostnaden med etableringa blir overført til utbyggar.

Naturmangfald

Det er gjort ei naturmangfaldsvurdering og ei naturtypekartlegging som følger plandokumenta. Kartlegginga viser at tiltaket blir vurdert til å ha små konsekvensar for naturmangfald i området og i artanes økologiske funksjonsområde. Det er teke inn avbøtande tiltak i planbestemmelsane 3.3.

Friluftsliv

Utbygging i området vil redusere grønnstrukturen i området som har fungert som ein buffersone mellom industri-/lagerareal ved Vassenden og boligfeltet. Skogen er i dag ikkje registrert som særleg viktig for friluftsliv, men har tidlegare vore nytta både med ein gapahuk, lokalisert ovafor areal vist til leikeplass i planforslaget, og ein skaterampe nede på flata i området som er foreslått som parkeringsareal ved BK2.

FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er overordna i alle planer i Surnadal kommune. I kommuneplanen sin samfunnsdel er det teke ut

FNs bærekraftsmål		Beskrivelse
Økonomi		
Sosiale forhold		Mål 11: Det er positivt at området er sentrumsnært i tilknytning til offentlig infrastruktur. Det er negativt at prosjektet bidreg til nedbygging av område avsatt til friluftsområde i gjeldande plan.
Klima og miljø	 	Mål 13: Klimavennlege transportløyser, utvikle boligområde som minimerar bruk av bil. Boligfeltet ligg nær sentrum og gang- og sykkelveg, og kan dermed redusere bilkøring. Det er viktig å minimere klimaavtrykket på utbygginga. Mål 15: Bevare naturmangfald og sikre at utbygging ikkje øydelegger det lokale dyre- og plantelivet. Avbøtande tiltak for å begrense påverknaden på naturmangfald reduserer dei negative følgene i tilstrekkeleg grad.

Samla vurdering

Det forelegg ingen innsigelsar til planforslaget og kommunestyret kan dermed godkjenne reguleringsplana slik den forelegg. Plandokumenta er omarbeidd for å hensynta innkomne merknader i samband med høyring og offentlig ettersyn. Skissert utbygging viser dårleg terrengtilpassing, tiltakshaver må arbeide vidare med prosjekteringa, slik at det blir funne bygningstypar som er tilpassa tomte, og at ein sikrar solrike og tilstrekkeleg gode uteopphaldsareal. Kommunedirektøren rår til at kommunestyret godkjenner reguleringsplana slik den forelegg med endringar i planomtalen som omhandlar vassdragsmiljø og overvannshåndtering.

Vedlegg

20220004_Midtigrenda.Panorama_02_plankart-A2-L_20250213

20220004_Midtigrenda.Panorama_planomtale_offentlegettersyn

20220004_Midtigrenda.Panorama_03_planbestemmelser_20250321

20220004 Naturmangfold vurdering

20220004 Rammeplan vatn avløp

20220004 Vatn og avløp notat

20220004 Saksutskrift første gongs behandling HTU

5464160_1_1 538677_1_1

Uttale - reguleringsplan - Surnadal 48_7 og 48_68 - detaljregulering for Midtigrenda Panorama
-

Uttale frå Møre og Romsdal fylkeskommune - Detaljregulering - reguleringsplan - gbnr 48/7 og
48/68 - Midtigrenda panorama

Uttale til forslag om reguleringsplan – Midtigrenda panorama - gnr. 48 bnr. 7 - gnr. 48 bnr. 68 -
Surnadal kommune

RETT UTSKRIFT

DATO 1.juli.2025