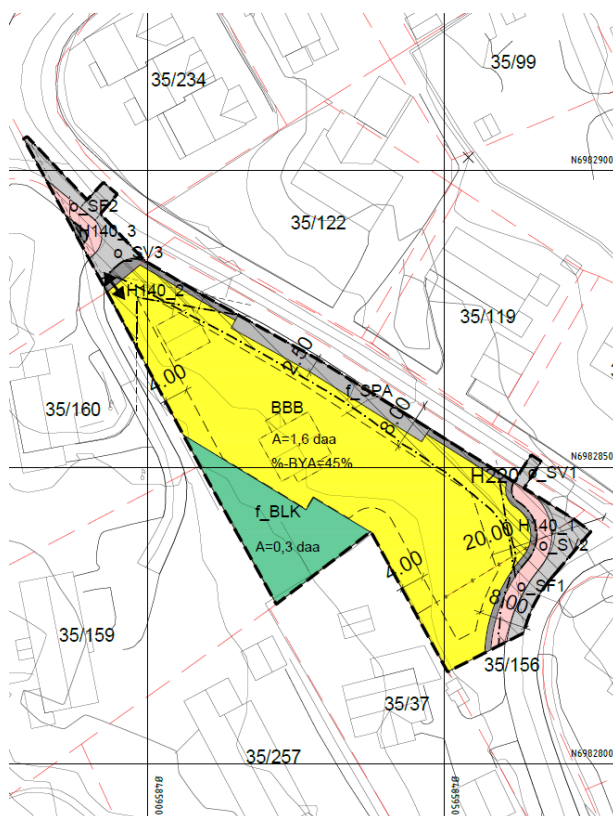


DETALJREGULERING I SURNADAL KOMMUNE.

"MOAVEGEN 21"

Planbeskrivelse



Planident:20200009 Revidert 16.06.25

Saksnummer: PLAN-20/00261

Vedtatt Surnadal kommunestyre 26.06.2025, sak 27/25

Innhold

1. SAMMENDRAG	5
2. NØKKELOPPLYSNINGER	5
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	5
Bakgrunn og intensjon	5
4. PLANPROSSESSEN	6
5. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER.....	6
6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON).....	8
6.1 Plassering.....	8
6.2 Avgrensning	9
6.3 Bruk av/status til tilstøtende areal.....	9
6.4 Eksisterende bebyggelse og arealbruk	9
6.5 Landbruk-, natur- og ressursgrunnlaget/markslag/grunnforhold	11
6.6 Topografi/landskapstrekk.....	12
6.7 Verneinteresser/kulturminner	12
6.8 Miljøfaglige forhold, lokalklima og biologisk mangfold	13
6.9 Trafikkforhold	14
6.10 Teknisk infrastruktur	19
6.11 Kollektivbetjening	21
6.12 Funksjonsanalyse - Barnehage og skole	22
6.13 Grønne interesser/folkehelseprinsippet.....	23
6.14 Barn og unges interesser	25
6.15 Universell utforming.....	26
6.16 Juridiske forhold	26
6.17 Interessemotsetninger.....	26
7. Utredninger i samsvar med forskrift om konsekvensutredninger	27
8. Beskrivelse av planforslaget	27
8.1 Innledning.....	27
8.2 Arealoppgave.....	27
8.2.1 Bebyggelse og anlegg	27

Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (BBB).....	27
Lekeplass (f_BLK)	28
8.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	28
Veg (o_SV1, o_SV2 og o_SV3)	28
Fortau (o_SF1 og o_SF2)	28
Annet vegareal (o_SVT1 og o_SVT2).....	28
Parkering (f_SPA).....	28
Annen infrastruktur	28
8.2.3 Hensynssoner og avbøtende tiltak.....	29
8.3 Risiko og sårbarhet, jf. sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanleggingen.....	30
8.4 Juridiske forhold	32
8.5 Interessesmotsetninger	32
9. Konsekvenser av planforslaget	32
9.1 Overordnede planer og vedtak	32
9.2 Eksisterende reguleringsplaner	34
9.3 Eksisterende bebyggelse og innbyggere i området.....	34
9.4 Bokvaliteten for nye innbyggere	38
9.5 Natur- og ressursgrunnlag (næringsinteresser)	40
9.6 Konsekvenser for næringslivet i området.....	41
9.7 Konsekvenser for landskap og topografi.....	41
9.8 Konsekvenser for verneinteresser/kulturminner.....	41
9.10 Konsekvenser for miljøfaglige forhold og biologisk mangfold.....	41
9.11 Konsekvenser for den trafikale situasjonen.....	46
9.12 Konsekvenser for teknisk infrastruktur	49
9.13 Konsekvenser for kapasitet ved barnehage og skole	50
9.14 Konsekvenser for grønne interesser/folkehelseprinsippet	50
9.15 Konsekvenser for barn og unges interesser	50
9.16 Konsekvenser for universell utforming	50
9.17 Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	50
9.18 Drift og vedlikehold av veg- og grøntanlegg	51

9.19 Juridiske/økonomiske konsekvenser for kommunen- utbyggings-/opparbeidingsavtale	51
10. Innspill og merknader	51
Sammendrag av innspill og merknader med forslagstillers kommentar	51

1. SAMMENDRAG

Planforslaget legger opp til utbygging av et leilighetsbygg, lavblokk, med 10 boenheter fordelt på 2 etasjer og med garasjeanlegg i kjelleren. Det er lagt opp til felles lekeplass i tråd med bestemmelser i kommuneplanens arealdel sør for planlagt bebyggelse med tilgang via interne gangveger. I tillegg er det avsatt areal til fremtidig fortau langs deler av Skeistrøvegen og areal til del av eksisterende fortau i krysset Moabrekka/Moavegen. Fotgjengerovergang er regulert over Moavegen for forbindelse med eksisterende fortau på nordsiden av Moavegen. Kantparkering for beboere og gjester i Moavegen 21.

2. NØKKELOPPLYSNINGER

Adresse	Moavegen 21
GID	Gnr35 bnr52
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Frittliggende småhusbebyggelse
Forslagstiller	Setra Surnadal AS
Grunneiere (sentrale)	Setra Surnadal AS
Plankonsulent	Angvik Prosjektering AS
Hovedformål i ny plan	Lavblokk
Planområdets areal i daa	Ca 2,4 daa
Ant. nye boenheter/nytt næringsareal (BYA/%BYA)	
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	Byggehøyde, volum og utnyttelsesgrad
Er det kommet varsel om innsigelse	Nei
Krav om konsekvensutredning	Nei
Oppstartsmøte, dato	20.09.2021
Kunngjøring oppstart, dato	13.10.2021
Komplett forslag levert, dato	25.01.2023

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Bakgrunn og intensjon

Formålet med planarbeidet er fortetting og høyere arealutnyttelse av den sentrumsnære eiendommen gnr 35 bnr 52 i Surnadal kommune. Det planlegges lavblokk med 10 nye leiligheter samt parkeringskjeller, lekeplass og tilhørende infrastruktur.

4. PLANPROSSESSEN

Forhåndskonferanse ble avholdt 27.09.2020. Det ble da konkludert med at det var fornuftig med en politisk forhåndsvurdering av planene. Planinitiativ av 21.09.2020 ble utarbeidet som grunnlag for planutvalgets forhåndsvurdering. Hovedutvalg for miljø, areal og teknikk behandlet saken i møte 25.11.2020, saksnr 67/20. Enstemmig vedtak:

«Hovedutvalg for miljø, areal og teknikk avviser oppstart av reguleringsplan med formål etablering av leiligheter. Dette blir begrunna med at kommunen må få på plass ein klar fortettingsstrategi, retningslinjer eller bestemmelser i planverk som styrer på kva måte ein ønsker fortetting. Matutvalet ber kommunen utarbeide ein fortettingsstrategi i og ved sentrum, som viser kva område ein ønsker å ta vare på til frittliggende, eller kjeda småhus, og kvar ein kan fortette med høgere utnytting».

I etterkant omarbeidet forslagstiller planene og ønsket en ny politisk forhåndsvurdering av planene. Revidert prosjekt ble tatt opp til politisk forhåndsvurdering i Hovedutvalget for miljø, areal og teknikk sitt møte 19.05.2021, saksnr 25/21. Vedtak:

«Hovedutvalg for miljø, areal og teknikk godkjenner ikke oppstart av endring i reguleringsplan for Moavegen 21 med formål etablering av leiligheter. Opprinnelege reguleringsbestemmelser for B4 blir videreført. Dette blir begrunna med at ein ser verdien av å behalde området med frittliggende småhus i dette området».

Forslagstiller ønsket å gå videre med saken og fikk den forelagt kommunestyret i møte 16.09.2021, sak 50/21. Vedtak 14 mot 13 stemmer:

«Kommunestyret godkjenner oppstart av reguleringsplan med formål etablering av leiligheter. Dette blir begrunna med at det er positivt med boligfortetting i sentrum. Føringer for planarbeidet: Planforslaget skal ta hensyn til omkringliggende bebyggelse med tanke på plassering, høyde, form og volum».

Etter kommunestyret sitt vedtak ble det 20.09.2021 avholdt et nytt oppstartsmøte mellom kommunen, forslagstiller og plankonsulent. Førende for planarbeidet: å forholde seg til kommunestyret sitt vedtak av 16.09.2021, sak 50/21.

Melding om planoppstart ble annonsert i Driva 13.10.2021 og med brev til naboer og instanser. I tillegg lå oppstartsvarsel ute på www.angvik-prosjektering.no og på www.surnadal.kommune.no. Merknadsfrist var 19.11.2021.

I forbindelse med oppstartsvarselet ble det varslet et informasjonsmøte for alle berørte parter i Kløverstua på Landbrukshuset i Surnadal 10.11.2021. Oppmøte, ca 20 personer. Her ble det gitt generell informasjon om planprosess og medvirkningsmuligheter samtidig som forslagstiller presenterte sitt prosjekt.

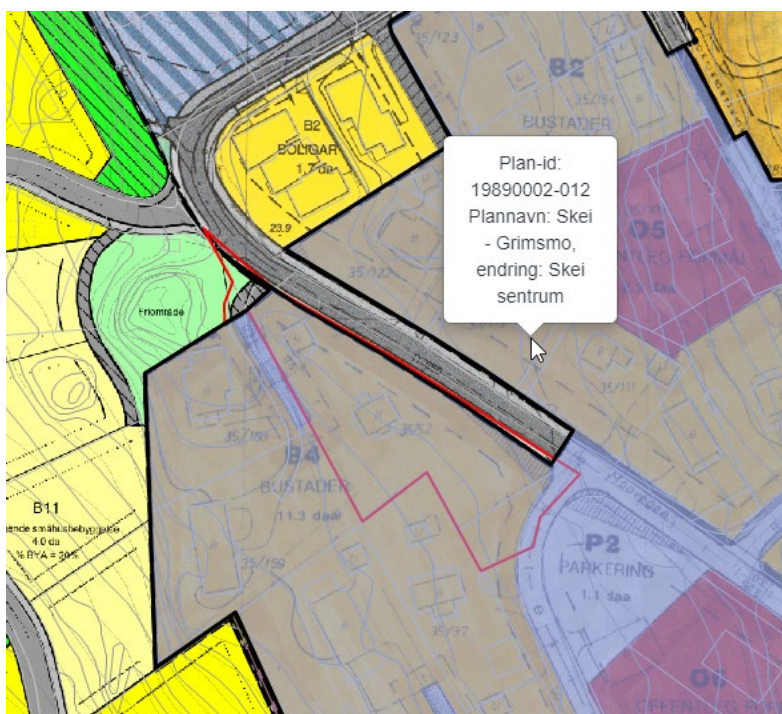
De som ba om det fikk utsatt svarfrist på oppstartsvarselet til 19.12.2021

5. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER

I kommuneplanens arealdel (planid20180000) er planområdet avsatt til sentrumsformål.



Planområdet er i gjeldende reguleringsplan for området, «Skei- Grimsmo, endring: Skeisentrum» (planid 19890002-012) regulert til bustader og køyreveg. Deler av planområdet er dekket av reguleringsplan «Skei- Grimsmo, endring Svartvassområdet» (planid 20080002-028) og er regulert til kjøreveg og friområde.



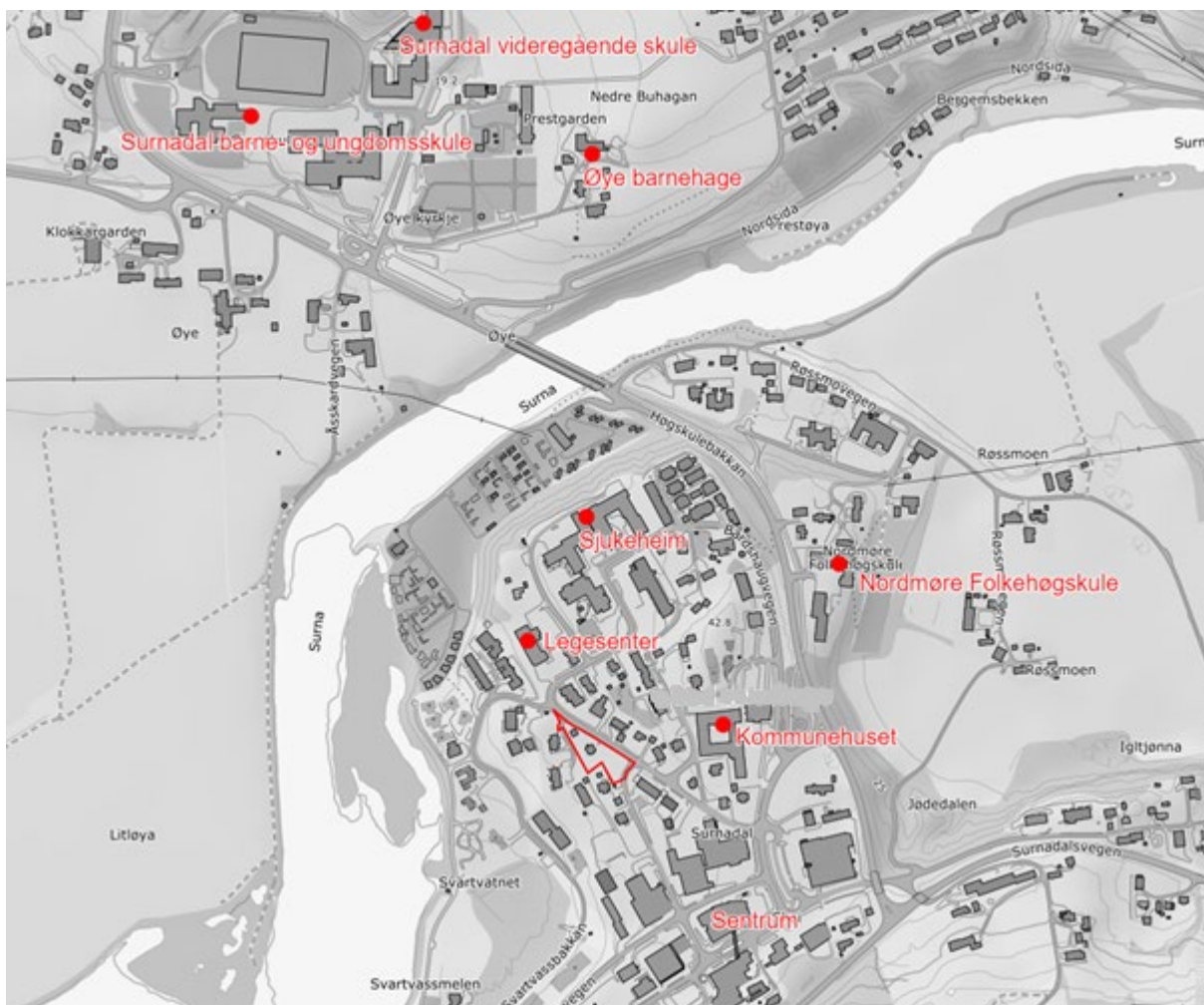
Følgende overordnede retningslinjer gjelder også for området:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge i planleggingen.

6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

6.1 Plassering

Planområdet består av gnr35 bnr 52, del av gnr35 bnr99 og gnr35 bnr156, samt del av gnr35 bnr7 i Surnadal kommune. Eiendommen er Moavegen 21 i Surnadal.



Fra planområdet er det kort veg til Bårdshaugen barnehage (300 meter), legesenter (ca150 meter), sjukeheim (ca250 meter) og sentrum (ca250 meter). I tillegg er planområdet ca 1 km fra barne-, ungdoms- og videregående skole.



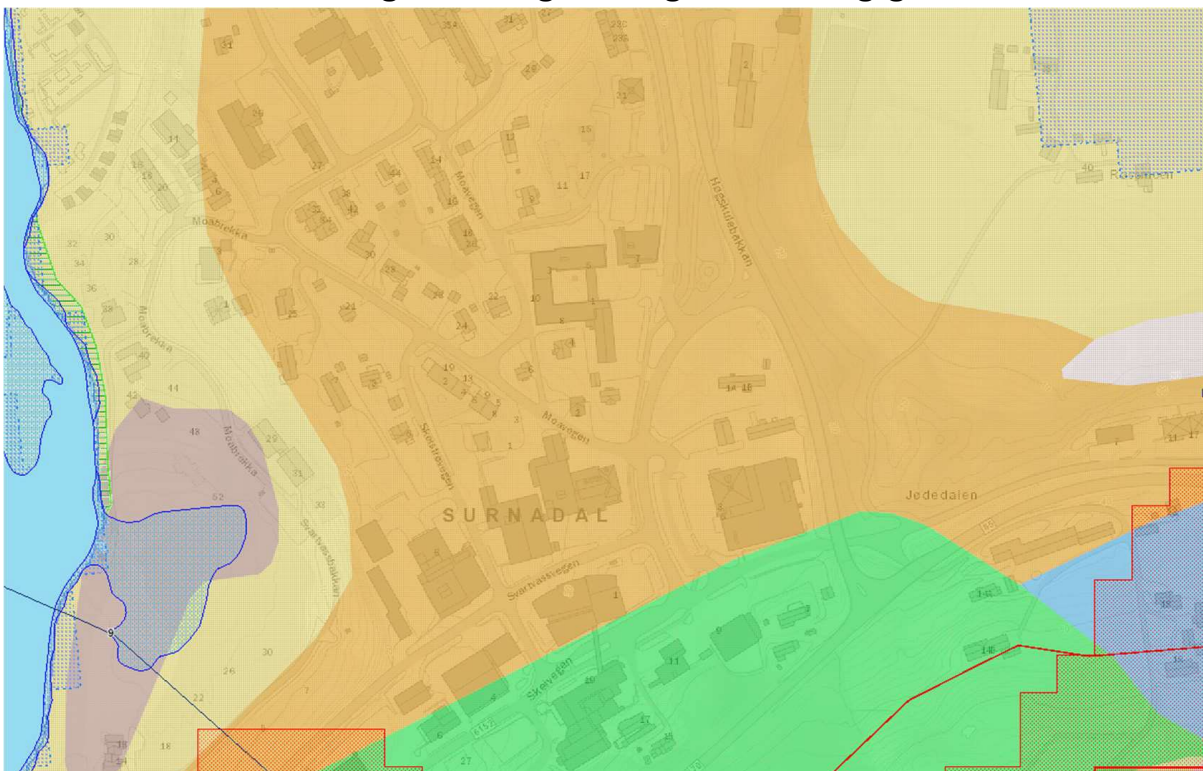
I sørøst er det et nyere leilighetsbygg med 13 boenheter (www.google.no/maps):



Området er kartlagt med drone og under vises en modell med noen mønehøyder på omkringliggende bygg:



6.5 Landbruk-, natur- og ressursgrunnlaget/markslag/grunnforhold



Arealet befinner seg under den marine grense. Arealet består av bre- elv og elveavsetninger.

Det kan derfor ikke utelukkes at det finnes ustabile masser i området.

6.6 Topografi/landskapstrekk

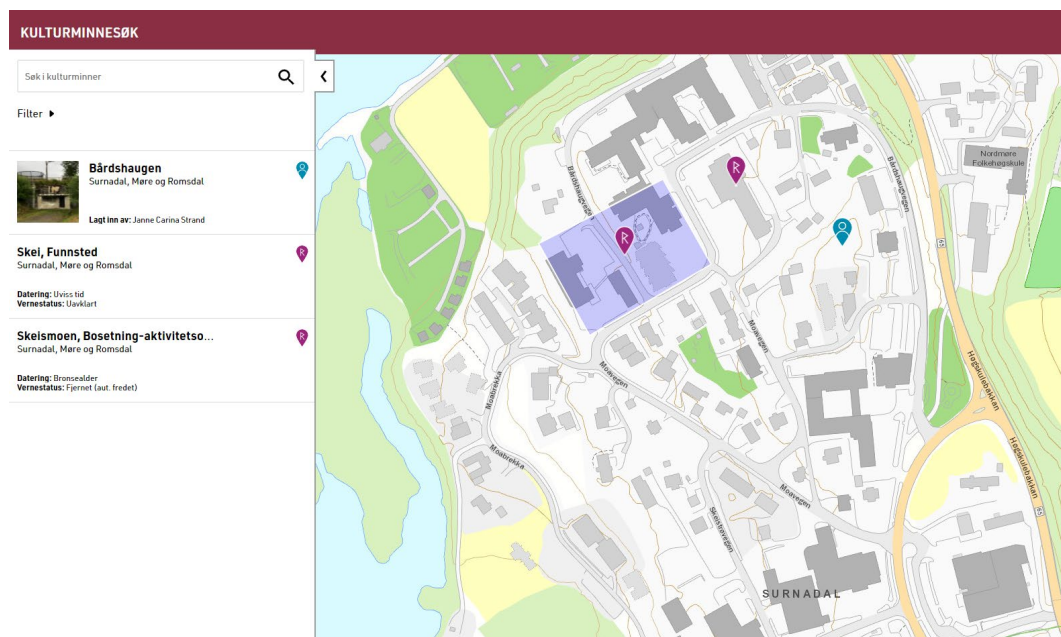
Planområdet er forholdsvis flatt, men med en svak sør- vestlig helling. Det er gode solforhold. Det er ca 3 meter høydeforskjell fra laveste punkt i planområdet til høyeste punkt i planområdet. Det er en del større trær på eiendommen, både furuskog og løvtrær (foto: Angvik Prosjektering AS):



6.7 Verneinteresser/kulturminner

Det er registrert 3 kulturminner i nærheten av planområdet ([kulturminnesøk](#) 10.01.2022):

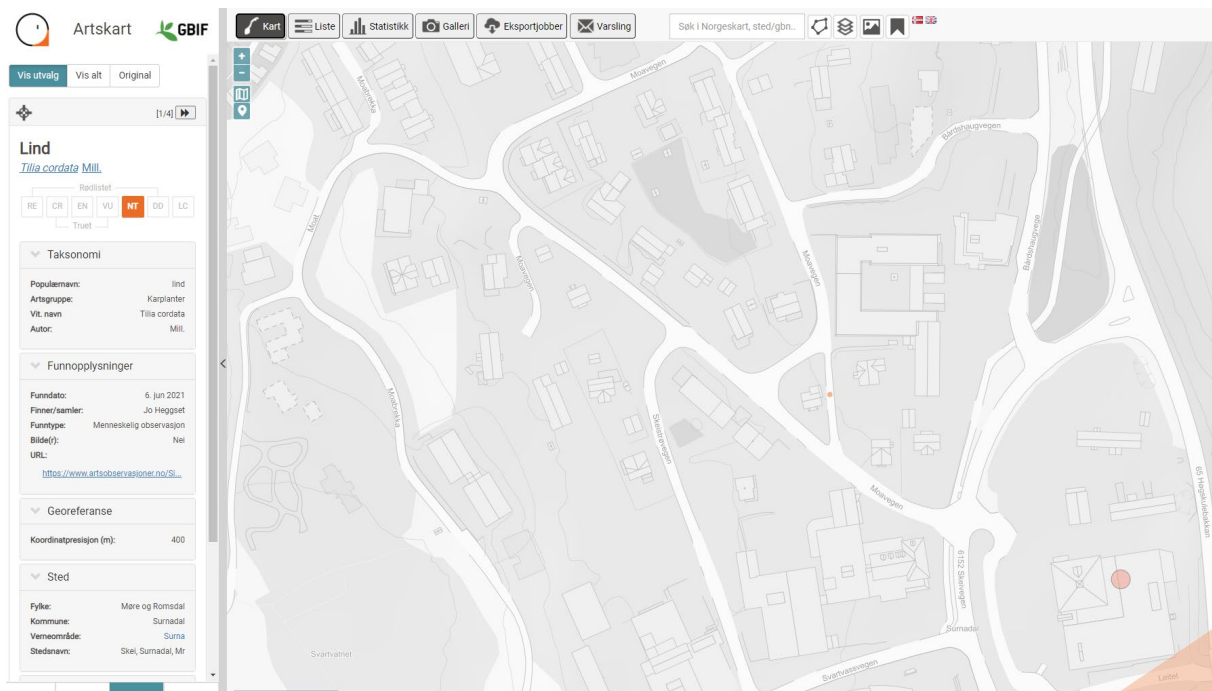
- En matkniv i flint og en beltestein av kvarts.
- Et bosetning- og aktivitetsområde fra bronsealderen
- En ekserplass fra 1800- tallet og en bunker fra 2. verdenskrig



Møre og Romsdal fylkeskommune har ingen spesielle merknader knyttet til freda kulturminne i området. Men de ber om at man er forsiktig under opparbeidelsen av området og dersom man kommer over noe som kan være automatisk freda kulturminne, plikter man å stanse arbeidet og varsle kulturavdelinga i Møre og Romsdal fylkeskommune jfr. Kulturminneloven §8.

6.8 Miljøfaglige forhold, lokalklima og biologisk mangfold

[Artskart](#) (10.01.2022):



Lind, nær truet. Fiskemåke, sårbar. Begge er registrert et stykke unna planområdet.

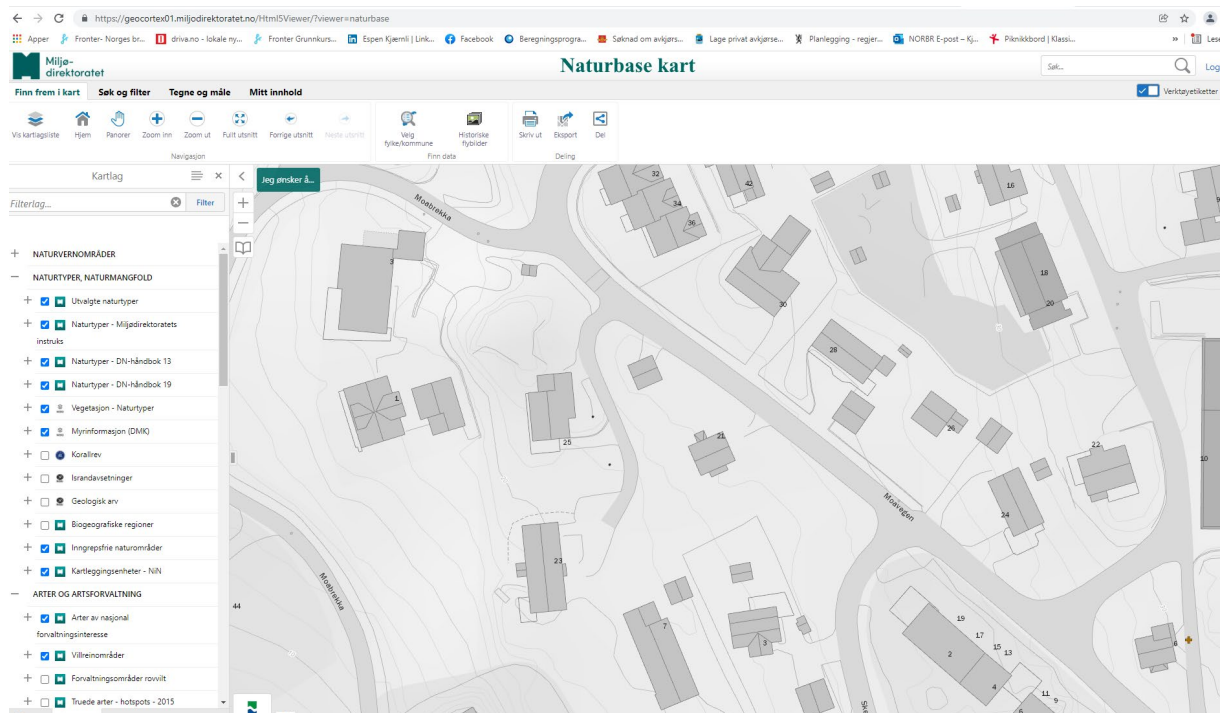
([Nibio](#)): Lind vokser gjerne på lett og god jord i sørvendte varme lier og urer. Lauvet brytes lett ned og det næringsrike strøet fra trærne bidrar derfor til jordforbedring. Lind finnes langs kysten i Sør-Norge til Nordmøre og til Rendalen og Ringebu i innlandet. En finner svært lite spiredyktige frø på norsk lind. Derfor finner en også liten eller ingen genetisk variasjon innen grupper av planter, som oftest blir dannet ved at rotskudd eller greiner gir nye trær.

Arten er vurdert til nær truet (NT) på Norsk rødliste for arter 2021. Dette er en endring fra livskraftig (LC) i forrige vurderingsrunde, i hovedsak som et resultat av nedgang i populasjonsstørrelse som følge av manglende frøreproduksjonen.

([Artsdatabanken](#)): Fiskemåke (*Larus canus*) vurderes til rødlistekategori sårbar VU, på bakgrunn av overvåkingsdata og observasjoner og basert på kriteriet A2 (30-50 % nedgang de siste tre generasjoner). Årsaken til endring av kategori fra Rødlista 2015, hvor arten ble vurdert som nær truet NT, er en vedvarende bestandsnedgang. Det er behov for kunnskap om både bestand og bestandsutvikling, spesielt i Midt- og Nord-Norge, i årene framover.

Fiskemåken er på hekkeplassen utsatt for predasjon fra mink. Menneskelige forstyrrelser forekommer særlig i områder hvor arten hekker i eller ved bebyggelse hvor den kan oppleves som sjenerende, noe som ofte fører til at folk bevisst begår lovbrudd ved f.eks. å ødelegge reir eller knuse egg. Arten kan generelt være utsatt for forurensning. Drenering/tørrelgging av våtmarker nevnes også som negative påvirkningsfaktorer.

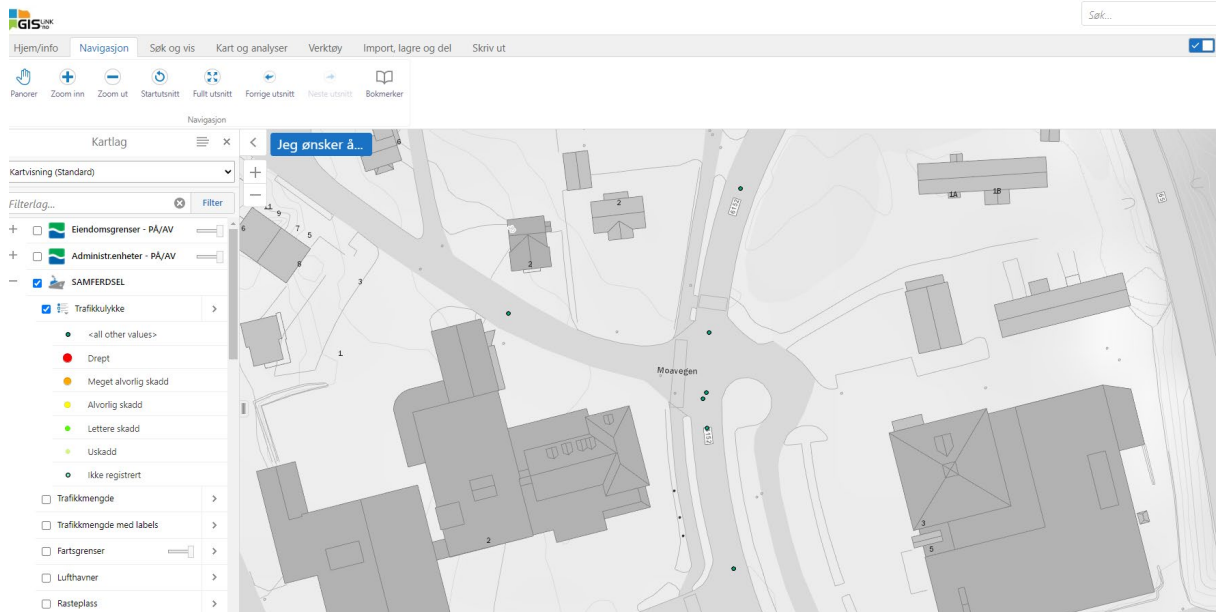
[Naturbase kart](#) (10.01.2022):



Ingen registreringer.

6.9 Trafikkforhold

Adkomst til planområdet er fra fylkesveg 65, Høgskulebakkan, via fylkesveg 6152, Skeivegen til kommunal veg Moavegen. Det er registrert noen ulykker i og rundt krysset Moavegen/Skeivegen (<https://kart.gislink.no/kart/?viewer=kart>):



Her var det tidligere dårlig sikt for biler som kom nordfra på fylkesveg 6152, Skeivegen og for biler som kom vestfra på Moavegen. Her er det i den senere tid utført siktforbedringer ved at vegetasjon er holdt nede og deler av hekken er fjernet: (www.google.no/maps):





Skeivegen har 40- sone og Moavegen har 30- sone. Det er etablert fortau/gang- og sykkelveg vest for Skeivegen. Det er fortau på nordsiden av Moavegen, fra Moavegen 26, langs Bårdshaugvegen og tilbake til Moavegen (AsplanViak 29.04.25):



I tillegg er det fortau langs Moabrekka.

Vegbredden forbi planområdet er ca 5,5 meter. Det er etablert forhøyd fotgjengerovergang mellom Moabrekka, Moavegen og krysset til Moavegen23 og 25 (foto: Angvik Prosjektering AS):



Det er ambulansestasjon i Moavegen27. Dette fører til en del utrykningskjøring forbi planområdet.

I forbindelse med trafikkanalyse og støyutredning har AsplanViak (29.04.25) gjort vurderinger av eksisterende trafikkmengder (ÅDT, årsdøgnettrafikk) i området:

Trafikkmengder i nærliggende vegnett er vist under. Trafikkmengder langs fylkesvegene baserer seg på trafikkmengder registrert i Statens vegvesen sitt nettportal trafikdata.no. Trafikkmengdene i lokalvegnettet er beregnet ut fra antall boenheter, informasjon om antall ansatte og besøk i tilknytning til helsesenter og legesenter/legevakt og øvrig bebyggelse og er et anslag basert på forventet turproduksjon fra bebyggelsen. Trafikken er fordelt mellom Moavegen og Bårdshaugvegen ut fra sannsynlig kjørerute med bakgrunn i kjørelengde og kjøretid.

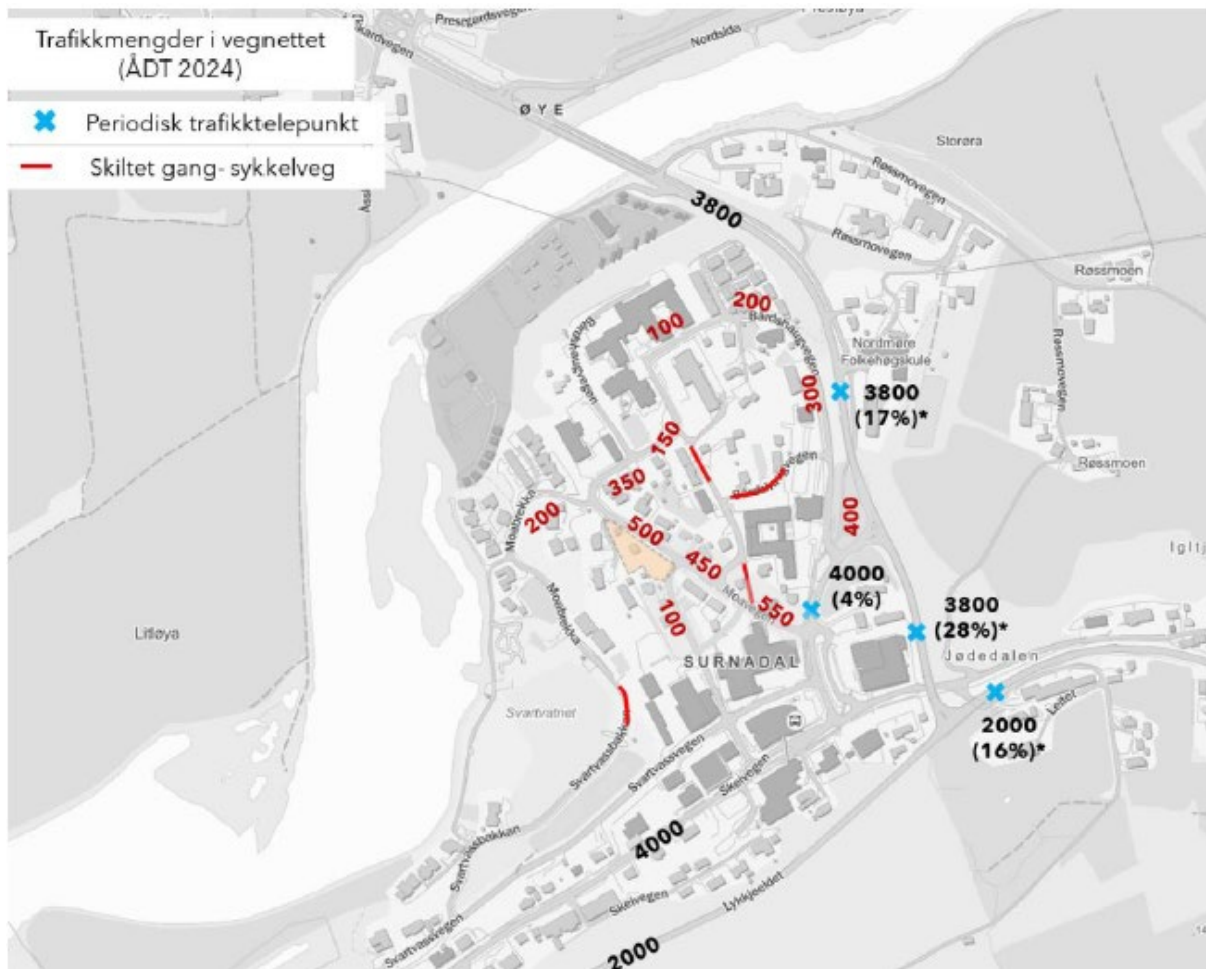
Følgende trafikk benytter Moavegen forbi planområdet:

- All bebyggelse i Moabrekka
- Leiligheter i Bårdshaugvegen 35 G, og Moavegen 37 og 39

- All bebyggelse langs Moavegen
- Alle ansatte og besøkende til legesenteret
- 60 % av ansatte til sykehjemmet
- 60 % av ansatte og reiser i arbeid til hjemmesykepleien
- 50 % av ansatte og besøkende til administrasjonsbygg og virksomheter i Moavegen 8 og 10 og Bårdshaugvegen 1, 3, 5 og 7

Følgende trafikk benytter Bårdshaugvegen:

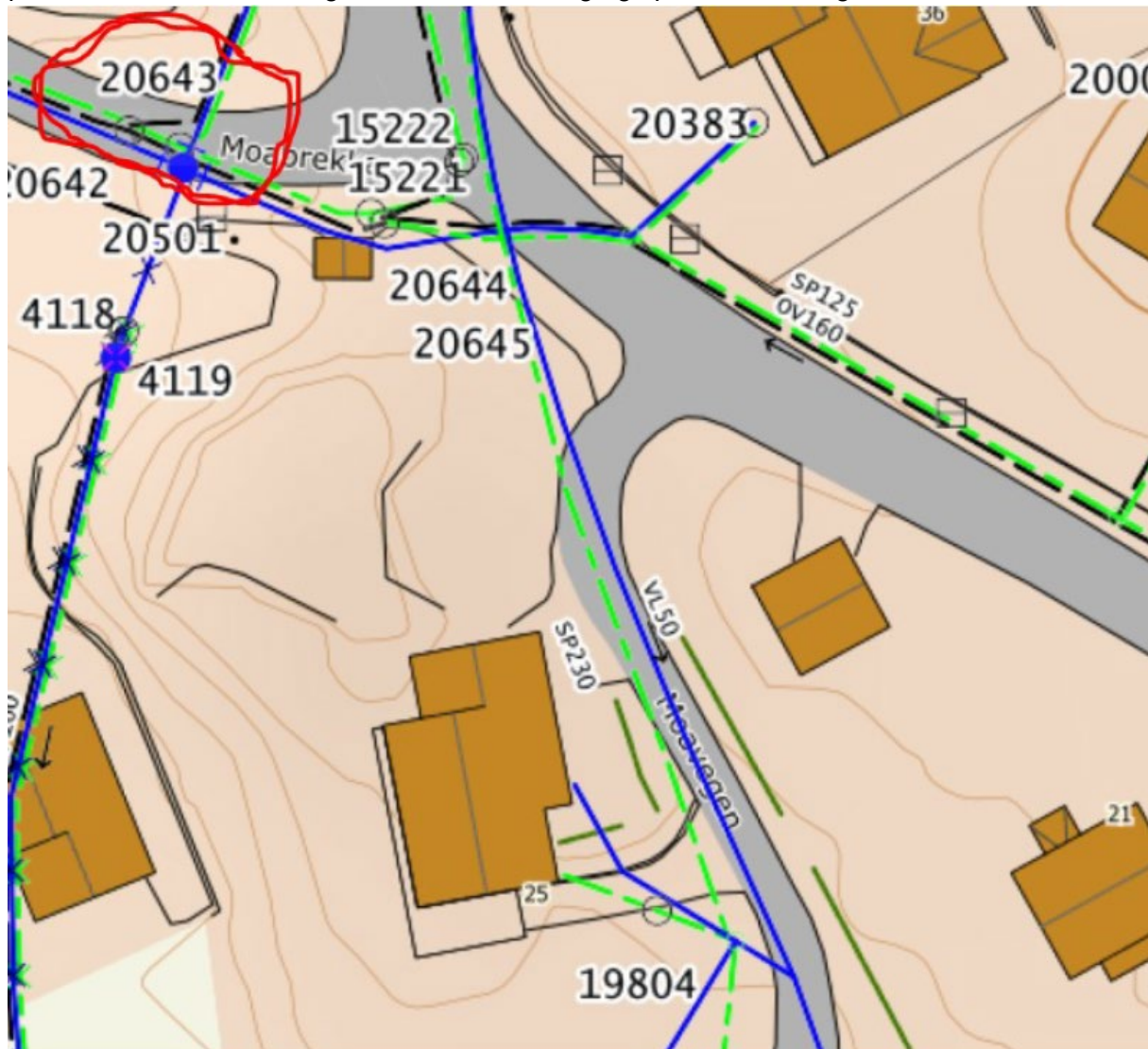
- Bebyggelse langs Bårdshaugvegen øst/sør for sykehjemmet
- 40 % av ansatte til sykehjemmet
- 40 % av ansatte og reiser i arbeid til hjemmesykepleien
- 50 % av ansatte og besøkende til administrasjonsbygg



Trafikkmengden forbi planområdet er med de gitte forutsetningene beregnet til cirka 500 ÅDT. Det er lagt til grunn at noe av trafikken forbi planområdet fordeler seg mellom Moavegen og Skeistrøvegen i krysset øst for planområdet, og noe trafikk går også via noe forbindelsen 150 meter øst for krysset

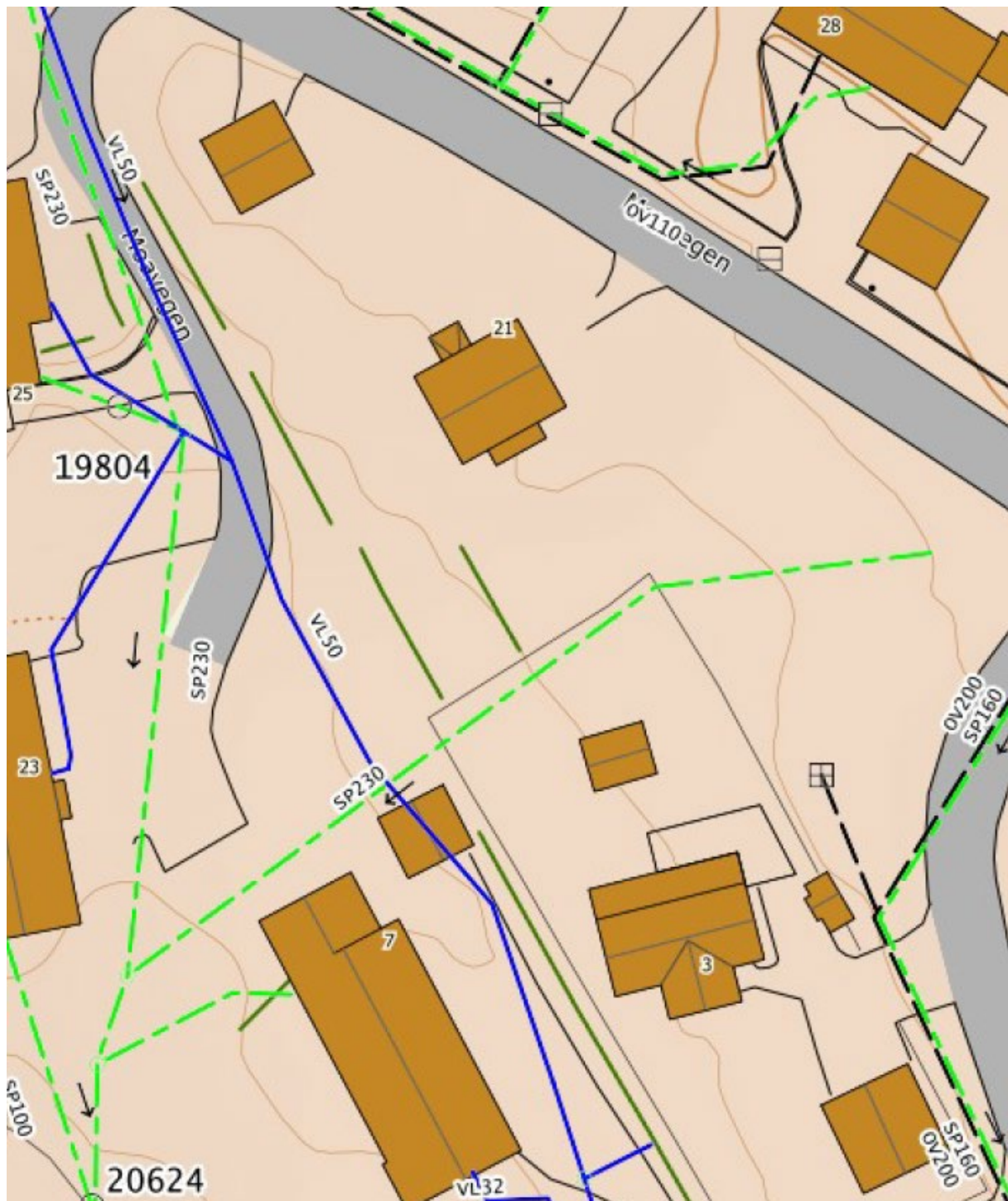
6.10 Teknisk infrastruktur

Surnadal kommune opplyser at det går en 225mmVL ved Moabrekka nordvest for planområdet. Her er det også overvannsledning og spillvannsledning.

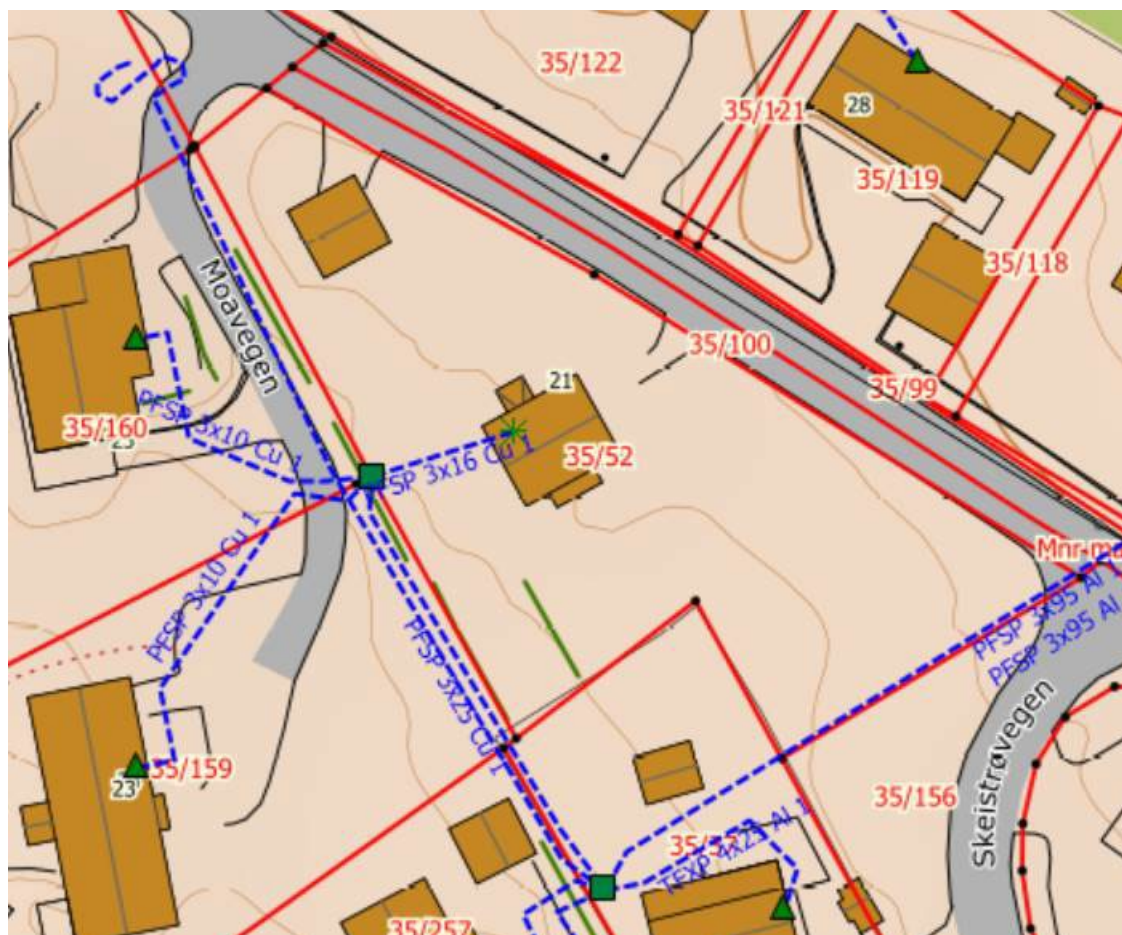


Det går videre en spillvannsledning, 230mm betongrør, tvers over planområdet i sørvestlig retning. Det er usikkert hvor denne spillvannsledningen kommer fra og om den kan benyttes for planlagte prosjekt. Dette må undersøkes nærmere i forbindelse med detaljprosjektering av VAO.

I Skeistrøvegen er det overvannsledning (OV200) og spillvannsledning (SP160):



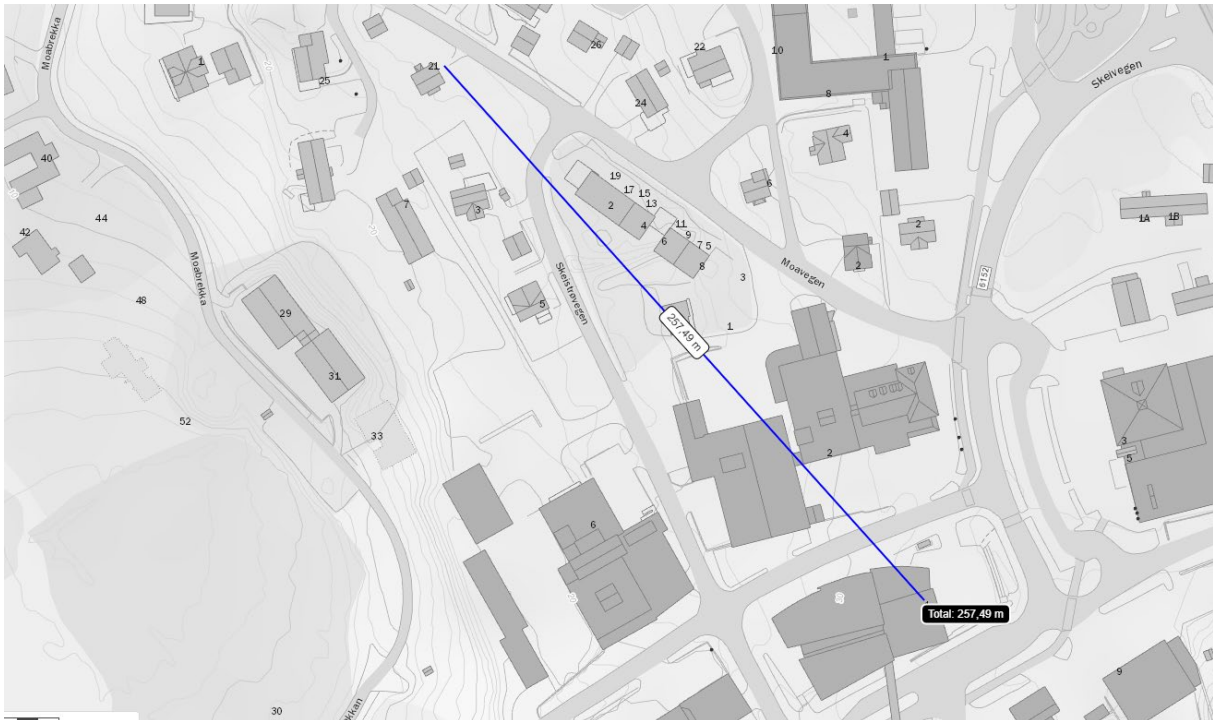
Oversikt over stømkablene i området ble oversendt av Svorka i forbindelse med oppstartsmeldingen:



Det er ordinær renovasjonsløsning i området med dunker langs Moavegen.

6.11 Kollektivbetjening

Nærmeste bussholdeplass er i Svartvassvegen1, ca 250 meter sørøst for planområdet (<https://kart.gislink.no/kart/?viewer=kart>):



Herfra er det forbindelse til blant annet Trondheim, Sunndalsøra, Molde, Kristiansund og Ålesund. Flere avganger per dag.

6.12 Funksjonsanalyse - Barnehage og skole

Bårdshaugen barnehage (privat) ligger ca 300 meter fra planområdet. Her er det ei småbarnsavdeling med barn fra 0-3 år fordelt på 12 plasser og ei storbarnsavdeling med barn fra 2-6 år med inntil 27 plasser (www.google.no/maps).



Skei barnehage (kommunal) lå ca 150 meter nordøst for planområdet (www.google.no/maps).



Denne barnehagen er flyttet til Øye.

Surnadal barne- og ungdomsskole ligger ca 1 km nord for planområdet, rett ved siden av Surnadal videregående skole.

Barneskolen har ca 260 elever, fordelt på 1.-7. trinn. Ungdomsskolen har ca 200 elever fordelt på 8., 9. og 10. trinn. Skolen ligger ved siden av et stort idrettsanlegg med flotte turområder i nærheten (www.surnadal.kommune.no):



6.13 Grønne interesser/folkehelseprinsippet

Kartet under viser kartlagte områder for friluftsliv og turmuligheter i nærheten av planområdet (<https://kart.gislink.no/kart/?viewer=kart>):



- Rundtur via Omfløddøra (blå)
- Fottur til Kleiva (grønn)
- Svartvatnet friområde. Regulert til friområde, opparbeidet til variert lek og fysisk aktivitet.
- Surna. Nasjonalt laksevassdrag. Tilrettelagt for laksefiske flere steder.

Svartvatnet friområde ([Driva](#)):



6.14 Barn og unges interesser

Planområdet ligger som tidligere nevnt i nærheten av Bårdshaugen barnehage (pkt 6.1 og pkt 6.12). I tillegg er det lekeplass ved Svartvatnet friområde jfr 6.13 over. I forbindelse med leilighetene i Moavegen 5-19 er det også en liten lekeplass (www.google.no/maps):





Det er idrettsplass i forbindelse med Nordmøre folkehøgskole samt mindre skogområder blant annet ved Svartvatnet friområde og på Bårdshaugen. Det er tilgang til alle disse områdene via fortau/gang- sykkelveg eller mindre trafikkerte veger.

6.15 Universell utforming

Planområdet er forholdsvis flatt med maksimal høydeforskjell på ca 3 meter fra laveste punkt til høyeste punkt. Forholdene ligger til rette for å kunne tilfredsstille krav om universell utforming.

6.16 Juridiske forhold

Aktuelt med utbyggingsavtale for anlegg som kommunen skal overta drift og ansvar for.

6.17 Interessesmotsetninger

Gjennom oppstartsprosessen har det blitt klart at noen av naboene ikke ønsker fortetting og at det bygges et leilighetsbygg på tomte. Kommunestyret har i sitt vedtak sak 50/21, 16.09.2021 fattet følgende vedtak:

«Kommunestyret godkjenner oppstart av reguleringsplan med formål etablering av leiligheter. Dette blir begrunna med at det er positivt med boligfortetting i sentrum. Føringer for planarbeidet: Planforslaget skal ta hensyn til omkringliggende bebyggelse med tanke på plassering, høgde, form og volum».

7. Utredninger i samsvar med forskrift om konsekvensutredninger

Ikke aktuelt.

8. Beskrivelse av planforslaget

8.1 Innledning

Forslagstiller ønsker å tilby sentrumsnære leiligheter. Tomta ligger sentralt til på Skei med kort veg til viktige sentrumsfunksjoner. Med parkeringskjeller blir det frigjort arealer til lekeplass og utomhusareal.

8.2 Arealoppgave

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BBB)	1,6
1610 – Lekeplass (f_BLK)	0,3
Sum areal denne kategori:	1,9
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg (o_SV1- o_SV3)	0,2
2012 – Fortau (o_SF1-o_SF2)	0,1
2018 – Annen veggrunn- tekniske anlegg (o_SVT1 og o_SVT2)	0,1
2080 – Parkering (f_SPA)	0,1
Sum areal denne kategori:	0,5
Totalt alle kategorier:	2,4

8.2.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (BBB)

- BBB er avsatt til leilighetsbygg i to etasjer pluss parkeringskjeller, lavblokk. Totalt 10 leiligheter fra ca 70m² til ca 110m².
- Maksimalt tillatt BYA: 45%.
- Maksimalt tillat gesimshøyde: Kote+31,5 (NN2000)
- Byggegrense mot Moavegen og Skeistrøvegen er 8 meter fra senterlinje veg. Mot naboeiendommer er byggegrensen 4 meter.

- Eksisterende bebyggelse på eiendommen, garasje og tomannsbolig, planlegges revet.

Lekeplass (f_BLK)

- f_BLK er avsatt til felles lekeplass for boenhetene innenfor planområdet.
- f_BLK skal minimum tilby sandarealer, et lekeapparat og sitteplasser. Deler av arealet skal ha fast dekke for bruk av trehjulssykkel, barnevogn og rullestol.
- Arealet av f_BLK er 306m², noe som tilfredsstiller kommuneplanens arealdel sitt krav til størrelse på lekeplass for inntil 12 boenheter: *«utbygging av 5 eller flere boenheter skal alle boliger ha tilgang til nærleikeplass på minimum 200 m² innen 50 m gangavstand. Arealet gis et tillegg på 15 m² for hver boenhet ut over 5»*. Det planlegges imidlertid 10 boenheter slik at arealet til lekeplass er ca 30m² større enn minimumskravet.

8.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (o_SV1, o_SV2 og o_SV3)

- o_SV1, o_SV2 og o_SV3 er regulert til offentlig veg, del av Moavegen (o_SV1 og o_SV3) og del av Skeistrøvegen (o_SV2).
- Deler av Skeistrøvegen (o_SV2) er regulert med en kjørebanebredde på 2,5 meter. o_SV1 samt del av o_SV3 er regulert fotgjengerovergang over Moavegen for å binde fortauene sammen.

Fortau (o_SF1 og o_SF2)

- o_SF1 og o_SF2 er regulert til offentlig fortau. Bredde 2,5 meter.

Annet vegareal (o_SVT1 og o_SVT2)

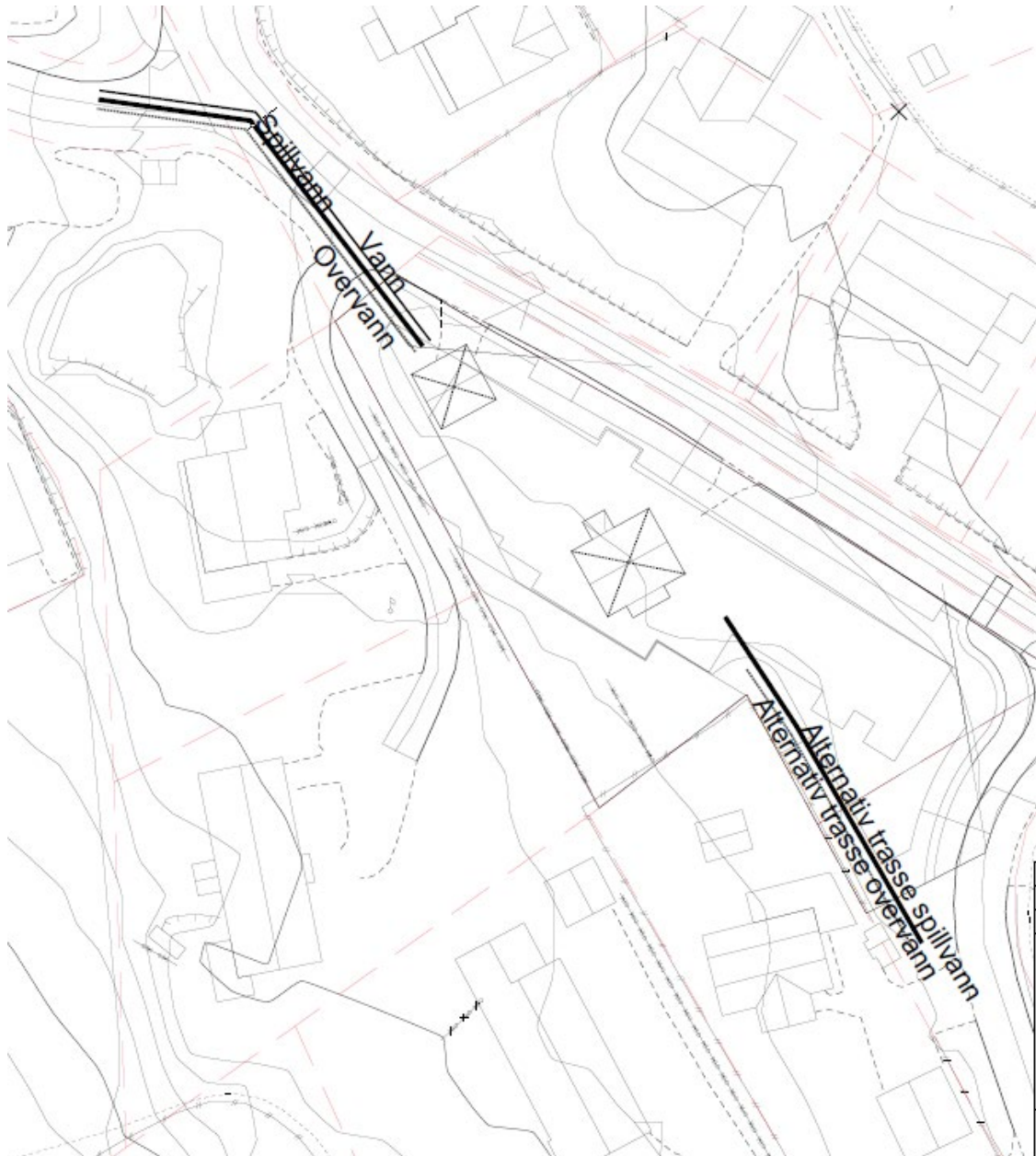
- Arealet o_SVT1 og o_SVT2 er avsatt til annet vegareal, offentlig areal.
- Arealet kan benyttes til grøft, snøopplag, overvannsanlegg, teknisk infrastruktur mm.

Parkering (f_SPA)

- f_SPA er avsatt til felles parkering for beboere/gjesteparkering innenfor planområdet.
- Innenfor f_SPA kan det etableres inntil 6 parkeringsplasser.

Annen infrastruktur

- Skisse for vann og avløp:



- Felles renovasjonsløsning etableres innenfor planområdet for alle boenhetene. Direkte tømning fra Moavegen.

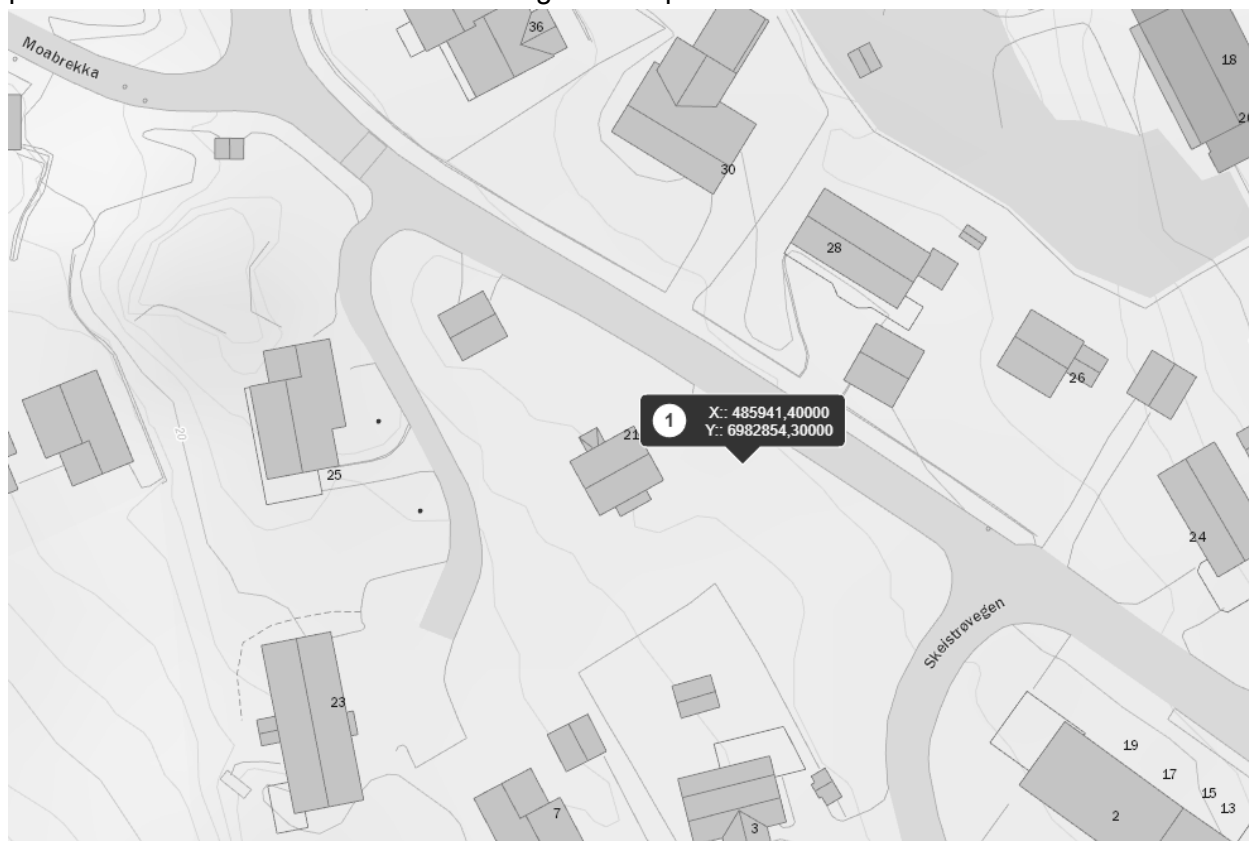
8.2.3 Hensynssoner og avbøtende tiltak

Frisktssoner (H140) er avsatt i kryss og avkjørsler. Frisiktsonene må ikke utnyttes slik at det på noe tidspunkt hindrer fri sikt. Areal innenfor frisiktsonene skal planeres ned til 0,5 meter over nivået til tilgrensende veger. Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høyt stammende tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.

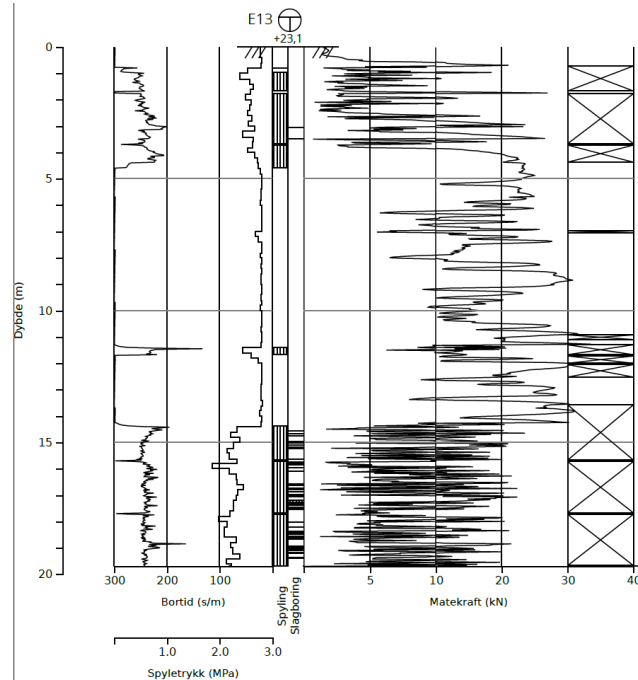
Støysone (gul støysone, H220) er avsatt i plankartet i henhold til T-1442/2021. Se pkt 9.10 under.

8.3 Risiko og sårbarhet, jf. sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanleggingen

Jfr pkt 6.5 over er området under marin grense og består av breelv- og elveavsetninger. Det kan derfor ikke utelukkes ustabile masser i området. Det er derfor foretatt grunnundersøkelse på tomte. Det er foretatt en totalsondering sentralt på tomte av ERAGeo 22.12.2021:



Konklusjon: Grusige masser med noen steinete lag mellom 0,5-4m. Veldig varierende lagdeling mellom fastere og løsere lag. Overgang til morene på ca 14,5m. Det er sand og grus ned til morene på ca 14,5 meter- trygg byggegrunn.



- Det er foretatt en trafikkvurdering av eksisterende situasjon samt fremtidig situasjon med planlagte tiltak: Moderat økning i trafikkmengde; 16-20%. I tillegg er det foretatt støyvurdering av fremtidig situasjon med planlagte tiltak: Planlagt tiltak fører ikke til støynivå over tillatt grenseverdi $L_{den} \leq 55 \text{ dB}$, utenom helt nær veien. Risikoen for planområdet knyttet til støy for eksisterende og ny situasjon vurderes som middels risiko.

For oppføring av boliger i prosjektet kan støynivå fra grunnarbeid overstige grenseverdiene som angitt i T-1442/2021. Det er anbefalt å iverksette risikoreduserende tiltak. Det lages en planbestemmelse om at det må utarbeides en plan for håndtering av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet før rammesøknad.

- Frisikt og opparbeidelse av kryss og avkjørsler i henhold til N100 sikres gjennom planbestemmelsene og plankart.
- Frisikt og opparbeidelse av krysset Moavegen/Skeivegen i henhold til N100 sikres gjennom rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

8.4 Juridiske forhold

- Det må utarbeides en plan for håndtering av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet, jfr T-1442/2021, i forbindelse med rammesøknad/igangsettelsestillatelse.
- Før det blir gitt rammetillatelse til nye tiltak innenfor BBB skal det inngås avtale med Surnadal kommune vedrørende anlegg kommunen skal overta drift og ansvar for, samt utbedring av krysset Moavegen/Skeivegen og makeskifte/ervert av areal tilhørende o_SV2, o_SF1, o_SFT2 og BBB.
- Før det blir gitt brukstillatelse til nye tiltak innenfor BBB skal opparbeidelse av og friskt i krysset Moavegen/Skeivegen tilfredsstille kravene i N100.
- Før det blir gitt ferdigattest for nye boenheter innenfor planområdet skal f_BLK være ferdig opparbeidet med funksjonskrav.

8.5 Interesse motsetninger

Forslagstiller har gjennom planprosessen forholdt seg til vedtaket og føringer gitt i vedtak 50/21, 16.09.2021.

9. Konsekvenser av planforslaget

9.1 Overordnede planer og vedtak

Planområdet er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, jfr pkt 5 over.

Sentrumsformål omfatter følgende (reguleringsplanveileder): forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen. Planlagt tiltak er i henhold formålet for kommuneplanens arealdel.

Det er en nasjonal målsetting om at mer av trafikken skal skje med bruk av sykkel, gange og kollektivtrafikk. Planområdet ligger sentralt i Skei sentrum med kort avstand til sentrumsfunksjoner. Tiltaket er dermed i prinsippet i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Likeledes er det et mål om en mer bærekraftig by- og tettstedsutvikling med reduserte klimagassutslipp. Fortetting av sentrumsområdet på Skei, slik planforslaget legger opp til, støtter opp under disse målene gjennom korte avstander mellom boliger og viktige publikumsfunksjoner som handel, kultur- og fritidstilbud, arbeidsplasser, offentlig tjenesteyting osv.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning sier blant annet at det skal tas hensyn til klimaendringer ved planlegging av nye områder til utbygging, fortetting og transformasjon. «Klimaprofil Møre og Romsdal» sier at årsnedbøren vil øke med ca 15% og at middeltemperaturen øker med ca 4 grader fram mot år 2100. Det er videre forventet at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig både i intensitet og frekvens. Ved utbygging vil tette flater gjøre at nedbøren ikke lenger infiltrerer naturlig og renner derfor av på overflaten. Økt og hurtig avrenning stiller store krav til kapasiteten på

overvannssystemene. Det er anbefalt et klimapåslag på 40% for regnskyll som varer under 3 timer. Ved planlegging av overvannsanlegg er det derfor viktig å dimensjonere for økt nedbør og økt avrenning. Utomhusområde og lekeplass kan for eksempel kombineres med fordrøyningsanlegg.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge i planleggingen skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Kommunene skal få et bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser og gi grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge i planleggingen gir blant annet følgende krav:

- Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:
 - er store nok og egner seg for lek og opphold, gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider og kan brukes av ulike aldersgrupper samt gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Planforslaget legger opp til felles lekeplass for beboerne i planområdet med størrelse og innhold som er i henhold til krav gitt i kommuneplanens arealdel for Surnadal kommune. Avsatt lekeplass er utenfor rød og gul støysone, ligger på sørsiden av planlagt bebyggelse og vekk fra trafikkerte bilveger. Arealet dekker kravet om størrelse og innhold jfr kommuneplanens arealdel.

Kommunestyret sitt vedtak i møte 16.09.2021, sak 50/21: «Kommunestyret godkjenner oppstart av reguleringsplan med formål etablering av leiligheter. Dette blir begrunna med at det er positivt med boligfortetting i sentrum. Føringer for planarbeidet: Planforslaget skal ta hensyn til omkringliggende bebyggelse med tanke på plassering, høyde, form og volum».

Planforslaget er justert i forhold til det som ble framlagt i forbindelse med saken som var oppe i kommunestyret sitt møte 16.09.2021 samt i teknisk utvalg sitt møte 31.10.2022.

- Antall enheter er redusert til 10.
- Parkering foregår i parkeringskjeller og langs Moavegen i nord.
- Det er lagt opp til utomhusområde, lekeplass og internt gangareal mot sør og øst.
- Noe av eksisterende vegetasjon og trær er planlagt beholdt, furua i nord, noe beplantning mot vest samt noen trær i sør.
- Arkitektoniske justeringer av fasade.

Planlagt bygg er en videreføring av eksisterende bebyggelse i Moavegen 5-19.

Planområdet ligger meget sentralt og gir kort veg til viktige sentrumsfunksjoner. Dette taler for en høy arealutnyttelse jfr Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning samt nasjonale mål om at mer av trafikken skal skje ved gange, sykkel og kollektivtransport (jfr over).

9.2 Eksisterende reguleringsplaner

Som vist i pkt 5 over er planområdet i gjeldende reguleringsplan, «Skei- Grimsmo, endring: Skeisentrum» (planid 19890002-012) regulert til bustader og køyreveg. Deler av planområdet er dekket av reguleringsplan «Skei- Grimsmo, endring Svartvassområdet» (planid 20080002-028) og er regulert til kjøreveg og friområde.

Deler av disse planene vil med foreslått regulering bli erstattet med et planområde som foreslås regulert til lavblokk, lekeplass, fortau, parkering samt veg, fotgjengerovergang og annen veggrunn, tekniske anlegg.

9.3 Eksisterende bebyggelse og innbyggere i området

Det er utarbeidet 3D- modeller som viser mulig framtidig bebyggelse i Moavegen 21 (Forprosjekt fra Norgeshus AS):

Fra nord:



Fra nordøst:



Fra vest:





Arkitektens uttale:

«Det er gjort flere tiltak for å ivareta omkringliggende bebyggelse, og for å få bebyggelsen til å passe inn i området.

Vi har valgt å dele opp bygningsmassen i to deler. Slik tilnærmer man seg volum i samme størrelse som småhusbebyggelse, i tillegg til at man bevarer utsikt fra Moavegen mellom byggene.

Ved å velge flatt tak på bebyggelsen, holder den seg lav selv om man har to hele etasjer, og den vil dermed ikke forringe solforholdene til boligene rundt.

Videre er det valgt forskjellig farge på de to ulike volumene, for å ta igjen karakteren til småhusbebyggelse. Disse fargene er plukket ut ifra omkringliggende bebyggelse, for at bygningsmassene skal passe best mulig inn i området.

Angående parkering, så er gjesteparkering lagt lett tilgjengelig langs vei på egen tomt, mens parkering til beboerne er lagt i kjeller for å få mest mulig grøntområde på tomta, som vil være fint for hele nabolaget».

Det meste av eksisterende trær på eiendommen vil bli fjernet. Ei furu i nord og noen trær i sør samt noe beplantning mot vest tas det sikte på å bevare. Toppen på de største trærne ligger ca 12-15 meter over Moavegen (foto: Angvik Prosjektering AS og www.google.no/maps):

1:



2:



3:



Planlagt bebyggelse har gesimshøyde som ligger i størrelsesorden 6-7 meter over Moavegen.

Mønet på eksisterende tomannsbolig i Moavegen 21 ligger i dag på kote +32,7. Mønet på boligene i Moavegen 28 og 30 er på kote +33,3. Kotehøyde topp gesims på foreløpig

I forhold til møteplasser er lekeplassen som er planlagt solfylt og egner seg godt også som møteplass for beboerne. Den har også kobling mot Moavegen slik utarbeidet situasjonsplan viser (se pkt 9.4 under).

En sentrumsnær tomt med god forbindelse med sentrum via regulert fortau/fotgjengerovergang legger til rette for mindre bruk av bil noe som er bra for miljøet, samfunnet og økonomien til den enkelte.

Høyden på planlagt bebyggelse er ikke høyere enn hva man kan forvente i et sentrumsnært område. Planlagt bebyggelse er med flatt tak for å ta mest mulig hensyn til utsikt og solforhold for omkringliggende bebyggelse.

Som det er beskrevet over er mønehøyden på eksisterende bolig i Moavegen på kote +32.7 og mønehøyden på boligene i Moavegen 28 og 30 er på kote +33.3. Gesimshøyden til planlagt bygg i Moavegen 21 er på kote +31.5, noe som er 1,2-1,8 meter lavere enn mønehøyden på eksisterende boliger i Moavegen 21, 28 og 30. I tillegg er det i dag store trær på eiendommen. Disse trærne er i størrelsesorden 5-7 meter over planlagt bebyggelse. Ved realisering av prosjektet vil disse trærne bli fjernet, noe som vil gi bedre utsikt og solforhold for omkringliggende bebyggelse.

Planlagt bygningsmasse består av to bygg med flatt tak og med parkeringskjeller. Ved å benytte ulike farger på de to byggene, i samme fargenyanser som eksisterende bygg i omkringliggende område, vil byggene framstå som en integrert del av nabolaget.

Fra å ha en ustelt hage med høye trær og en gammel tomannsbolig som nærmeste nabo vil naboene nå få et leilighetsbygg i to etasjer med opparbeidet uteområde og lekeplass som nærmeste nabo. Det blir mer liv og ting som skjer i forhold til dagens situasjon.

9.4 Bokvaliteten for nye innbyggere

Planlagte leiligheter vil få en størrelse fra ca 70m² til ca 110m². Dette vil dekke et bredt marked av kjøpere. Med parkering i kjeller og et romslig uteområde med lekeplass på 305m² kan dette være leiligheter til pensjonister såvell som barnefamilier. Hver leilighet har i tillegg eget uteområde på hver sin terrasse. Felles renovasjonsløsning er planlagt lagt mellom planlagt bebyggelse og Moavegen, i forbindelse med avsatt areal til kantparkering.

I tillegg er det utarbeidet en situasjonsplan som viser mulig fremtidig bebyggelse (Forprosjekt Norgeshus AS):



Området er solfylt med god solgang, se sol-/skyggestudie i pkt 9.10 under.

Det er lagt opp til 10 parkeringsplasser i kjelleren og 6 langs gateplan i Moavegen, inne på Moavegen 21 sin eiendom. Hver leilighet har dermed 1 parkeringsplass under tak. I tillegg er det lagt opp til sykkelparkering både utendørs og innendørs nede i parkeringskjeller. Samlet vurderes dette å dekke behovet for parkering for både beboere og gjester.

9.5 Natur- og ressursgrunnlag (næringsinteresser)

Ikke aktuelt.

9.6 Konsekvenser for næringslivet i området

Et utbyggingsprosjekt som planlagt vil kunne gi positive ringvirkninger for lokalt næringsliv. Både i forbindelse med selve byggingen, forutsatt at lokale foretak, men også i ettertid i forhold til økt handel og bruk av tjenester i sentrum.

9.7 Konsekvenser for landskap og topografi

Fra å være en villahage med store trær, 2- mannsbolig i 2,5 etasjer pluss kjeller samt dobbeltgarasje, vil området nå bli bebyggt med en lavblokk i 2 etasjer og parkeringskjeller. Den slake stigningen er forsøkt utnyttet for å gi en så god utnyttelse av tomta som mulig. Innkjøring til parkeringskjeller er lagt på lavest mulig nivå og inngang for leilighetene i 1. etasje skjer fra gateplan mot Moavegen. Mindre terrengbehandling mot sørvest planlegges for å utnytte arealet til lekeplass.

Man ser for seg at mer eller mindre hele tomta tas i bruk i forbindelse med opparbeidelse av leilighetsbygget. Masser må skiftes ut og det antas at det må fjernes minimum 40-50 cm matjord fra hele tomta. Der selve bygget skal stå må det fjernes enda mere masser før byggetomta bygges opp igjen med riktige fyllmasser. Massene som fjernes må kjøres vekk til godkjent mottaksplass.

Lekeplassområdet og området i sør antas å bli mindre omfattet av masseutskifting. Her ser man for seg at arealene kan benyttes til naturlig infiltrasjon av overvann grunnet de egnede grunnforholdene i området; sand og grus ned til morene.

9.8 Konsekvenser for verneinteresser/kulturminner

Møre og Romsdal fylkeskommune har i forbindelse med merknad til planoppstart uttalt at de ikke er kjent med at det er gjort registreringer av automatisk freda kulturminner i området. De ber likevel om at man er oppmerksom under opparbeidning av området, og gjør oppmerksom på at dersom man under arbeid kommer over noe som kan være automatisk freda kulturminne, som for eksempel kullholdige jordlag og konsentrasjoner med kol og brent stein, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylkeskommunen for avklaring jf. Kulturminnelova § 8 andre ledd. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeide om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt.

Underveis i planprosessen har det kommet fram at det er knyttet interesser i form av krigsminne til ei furu nord i planområdet. Denne furua tas det sikte på å bevare selv om det ikke er et automatisk freda kulturminne.

9.10 Konsekvenser for miljøfaglige forhold og biologisk mangfold

Støy:

Det er utarbeidet en støyfaglig utredning i forbindelse med planene for Moavegen 21, se vedlagte rapport fra Brekke og Strand akustikk; «Moavegen 21, Surnadal. Støyfaglig utredning for detaljregulering. 16.02.2022»

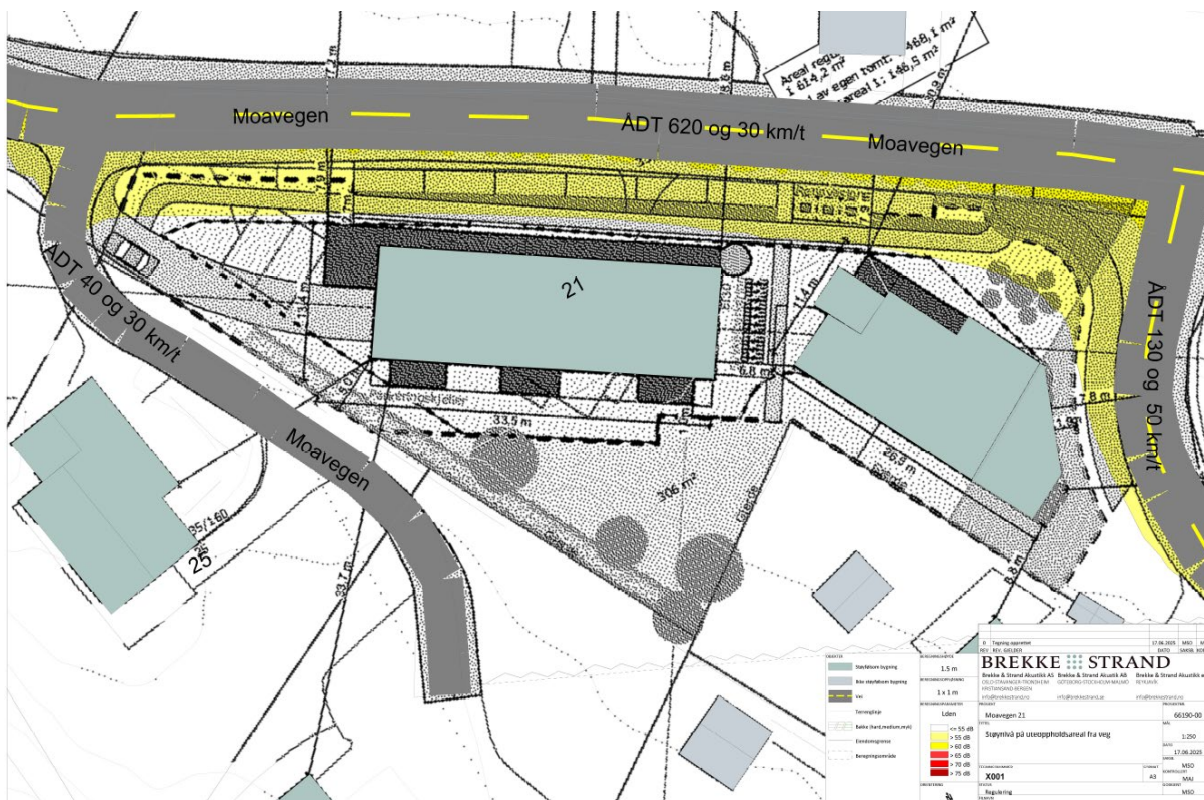
Det er tatt utgangspunkt i retningslinje T-1442/2021.

For å tilfredsstille retningslinjens krav til støy på utendørs oppholdsareal og utenfor vinduer for bolig må grenseverdier i tabellen under oppfylles:

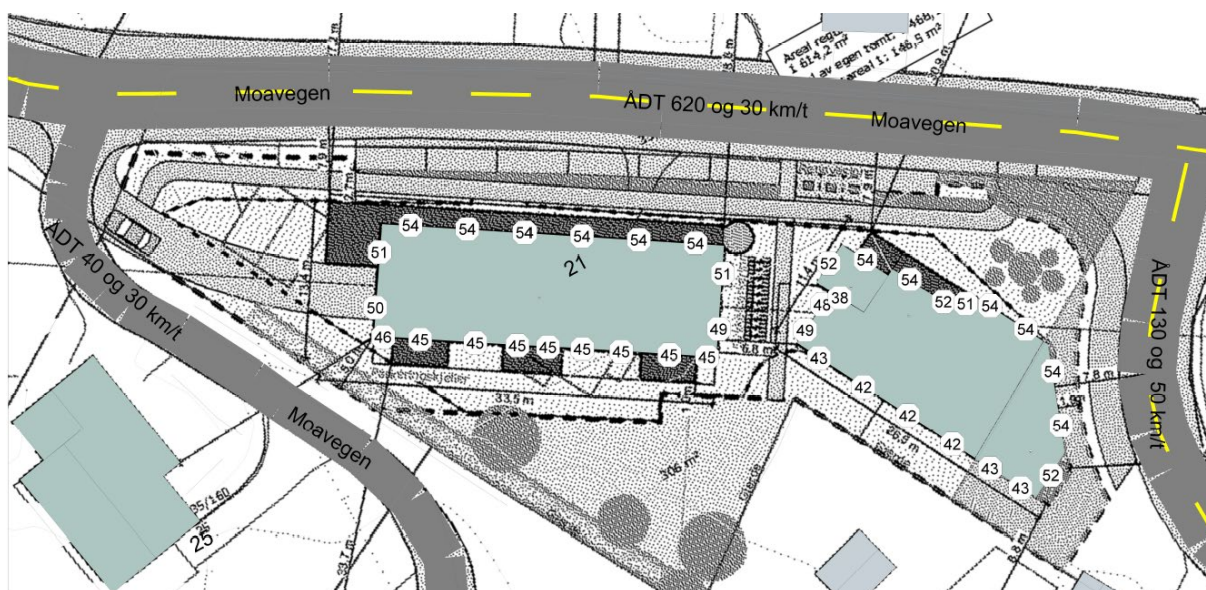
Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07
Vei	$L_{den} \leq 55 \text{ dB}$	$L_{5AF} \leq 70 \text{ dB}$

Konklusjon for støyutredning Moavegen 21:

Støy i høyde for uteareal, 1,5 m over terreng, er vist i figur 4. Hele planområdet, utenom helt nært veien, har nivåer under grenseverdi, $L_{den} \leq 55 \text{ dB}$:



Den planlagte bebyggelsen ligger utenfor støysone og det beregnes nivåer under grenseverdi $L_{den} \leq 55 \text{ dB}$ på fasader:



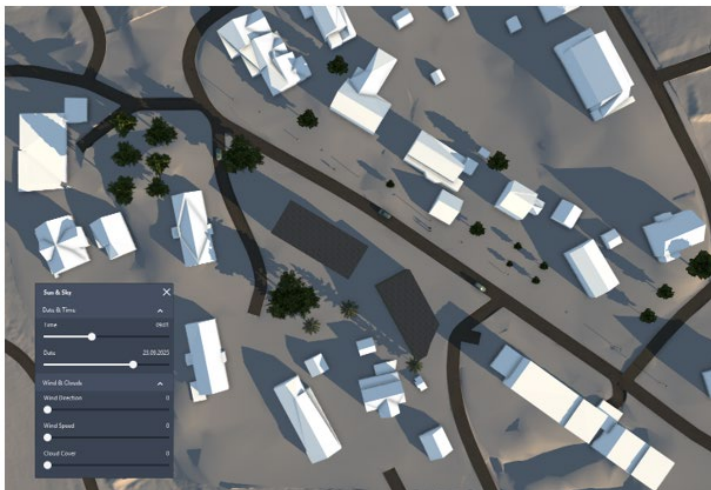
Kravet til maksimalt støynivå, L5AF, gjelder utenfor soveromsvindu der det forekommer mer enn 10 støyende hendelser pr. natt som overskrider grenseverdien i tabell 1. Gjennomførte beregninger viser at det forekommer 10 eller færre støyende hendelser pr. natt, og dermed er ikke kravet til maksimalnivåer gjeldende for dette prosjektet.

T-1442/2021 gir føringer for håndtering av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet. For oppføring av boliger i prosjektet kan støynivå fra grunnarbeid overstige grenseverdiene som angitt i T-1442/2021. Det kan lages en planbestemmelse om at det må utarbeides en plan for håndtering av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet før rammesøknad.

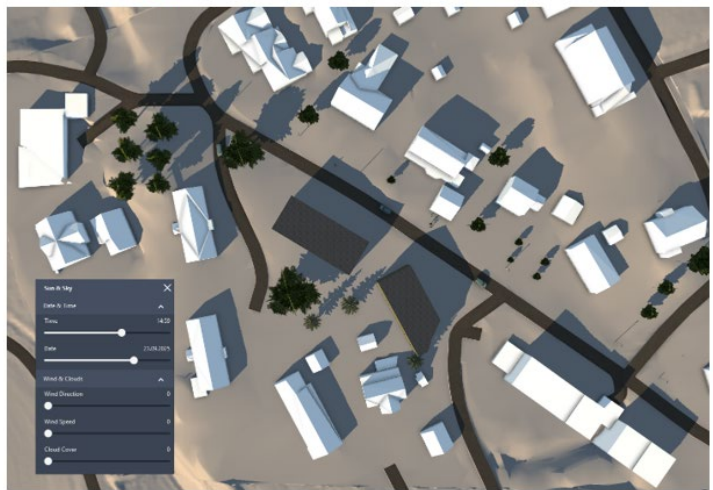
Sol-/skyggestudie:

Det er utarbeidet en sol- skyggestudie i Autodesk Infraworks med solgang høstjevndøgn, (23.sept) og vårjevndøgn (20. mars) med reelle bygningshøyder i reelt terreng hentet fra SOSI- FKB- data:

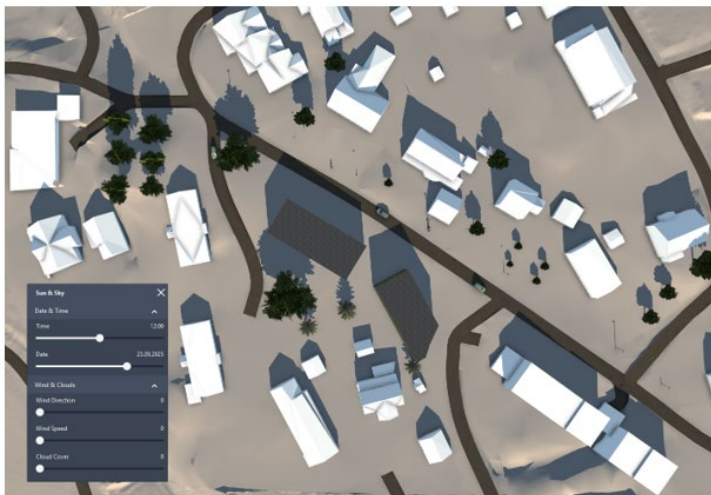
Høstjevdøgn 23.09 kl 9:



Høstjevdøgn 23.09 kl 15:



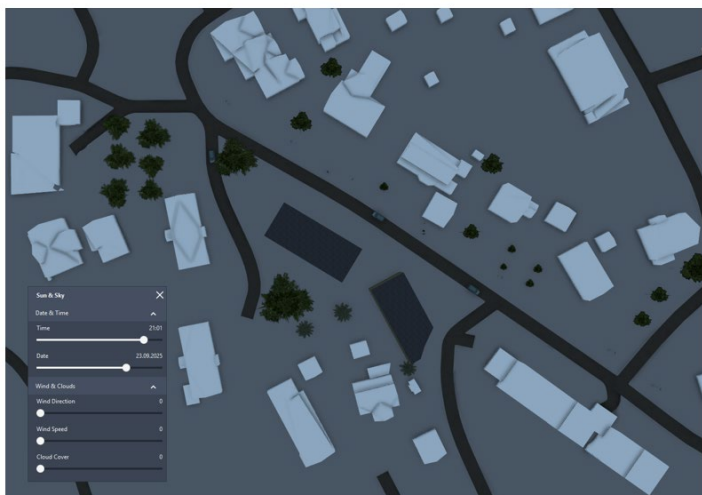
Høstjevdøgn 23.09 kl 12:



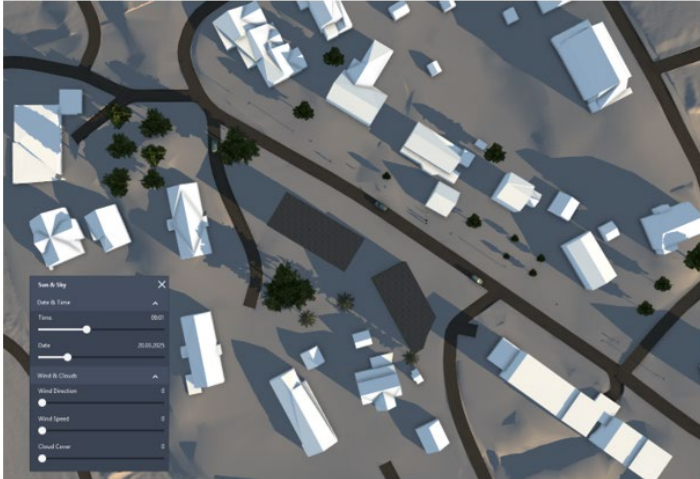
Høstjevdøgn 23.09 kl 18:



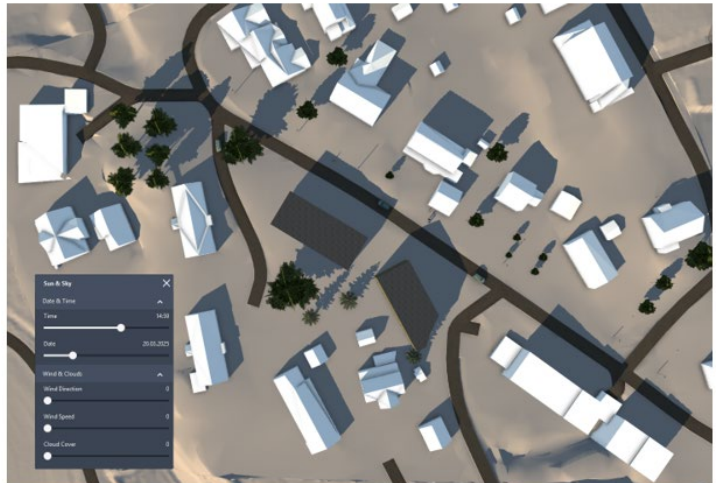
Høstjevdøgn 23.09 kl 21:



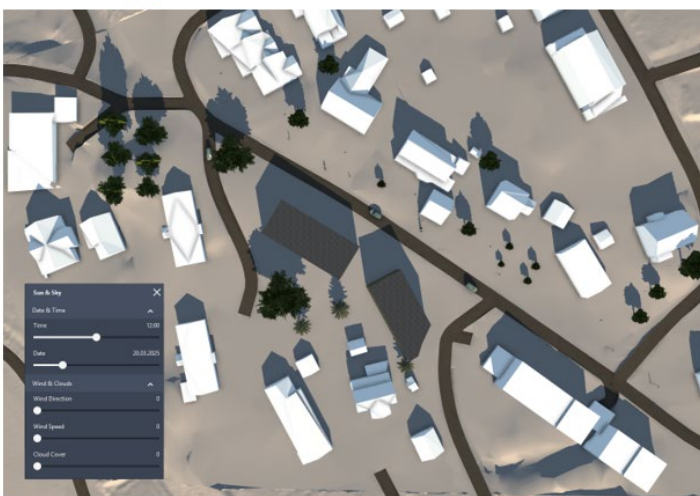
Vårjevdøgn 20.03 kl 9:



Vårjevdøgn 20.03 kl 15:



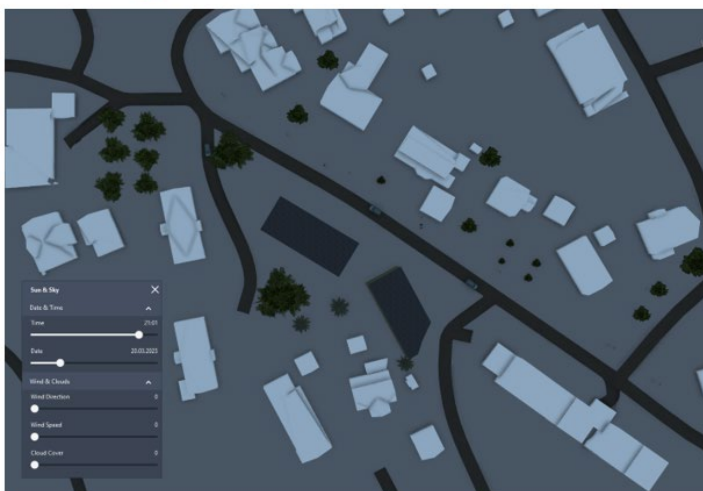
Vårjevdøgn 20.03 kl 12:



Vårjevdøgn 20.03 kl 18:



Vårjevdøgn 20.03 kl 21:



Naturmangfold:

Naturmangfoldlovens §7 innebærer at begrunnelsen for offentlige myndighetsbeslutninger skal vise hvordan prinsippene i lovens §§8-12 er kommet inn i den konkrete saken og hvilken vekt de er tillagt.

§8 stiller krav til kunnskapsgrunnlaget og pålegger myndighetene å bygge på vitenskapelig kunnskap når det treffes beslutninger som kan påvirke naturmangfoldet. Det er foretatt søk i <http://artskart.artsdatabanken.no> og www.naturbase.no uten at å finne registreringer innenfor planområdet (jfr over). Registrerte tilfeller i nærheten av planområdet er beskrevet.

§9 i Naturmangfoldloven inneholder føre-var-prinsippet, som er en retningslinje for hvordan myndighetene skal håndtere tilfellene hvor det er tvil om konsekvensene for miljøet. Føre-var-prinsippet vil dermed komme til anvendelse i situasjoner hvor man ikke har slik tilstrekkelig kunnskap. Ved potensiale for stor skade, bør føre-var-prinsippet tillegges stor vekt. I dette tilfellet ansees det som at det foreligger tilstrekkelig kunnskap og at potensialet for stor skade er liten. Føre-var-prinsippet blir derfor tillagt liten vekt.

Når det gjelder naturmangfoldloven § 10 om samlet belastning så vises det til at området som er planlagt regulert fra før er regulert til boligformål i kommuneplanens arealdel (planid 20180000) og i gjeldende reguleringsplan (planid 19890002-012). Det foreligger ikke informasjon om viktige biotoper eller andre viktige registreringer innenfor planområdet.

Naturmangfoldloven § 11 omhandler at kostnadene for å hindre/begrense skade på naturmangfoldet skal bæres av tiltakshaver. Dette er ikke aktuelt i dette tilfellet, da det ikke finnes registreringer eller mistanke om viktige biotoper i planområdet som kan ta skade av en utbygging som planlagt.

Virksomhet, tiltak og aktiviteter skal gjennomføres med de teknikker, driftsmetoder og den lokalisering som gir det beste samfunnsmessige resultat jf. naturmangfoldloven § 12.

Med bakgrunn i de opplysninger som er kommet fram i planprosessen og som plankonsulenten har hatt tilgjengelig om naturforholdene i området, så vurderes en utbygging slik planforslaget legger opp til ikke å belaste naturmangfoldet på en negativ måte.

9.11 Konsekvenser for den trafikale situasjonen

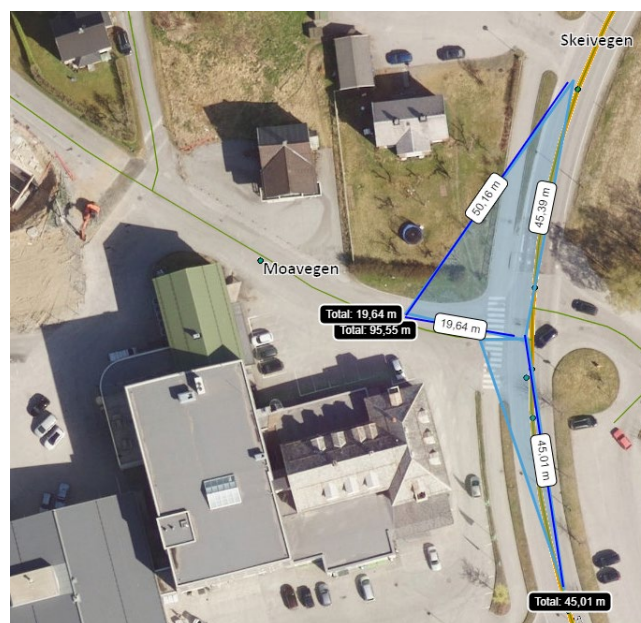
AsplanViak har foretatt en revidert vurdering av fremtidig trafikksituasjon med planlagte tiltak. Beregningene viser at planforslaget vil generere cirka 40 ÅDT. Siden alle turene er tilknyttet boliger er det basert på erfaring forventet at rundt 80 % av turene er på vei ut fra og 20 % på vei inn til planområdet på morgenen, med motsatt fordeling inn/ut på ettermiddagen. Erfaringsmessig så ligger makstimetrafikken i boligområder på cirka 16 % av ÅDT. Beregnet makstimetrafikken i sum til/fra planområdet vil være under 10 kjt/time. I likhet med forventet trafikk til fra boliger (jfr over) kan det også forventes størst trafikk til fra sjukeheim morgen og ettermiddag. Vaktskifte ved sjukeheimen er 7 om morgenen og 15 på ettermiddag. Ettermiddagstrafikken kan derfor sammenfalle med skoleslutt, mens morgentrafikken er

tidligere enn skolestart. Samtidig vil noe av denne trafikken gå langs Bårshaugvegen. Trafikkmengden i vegnettet vil fortsatt være lav og det forventes ingen køproblematikk som følge av planforslaget hverken for personbiler eller utrykningskjøretøy.



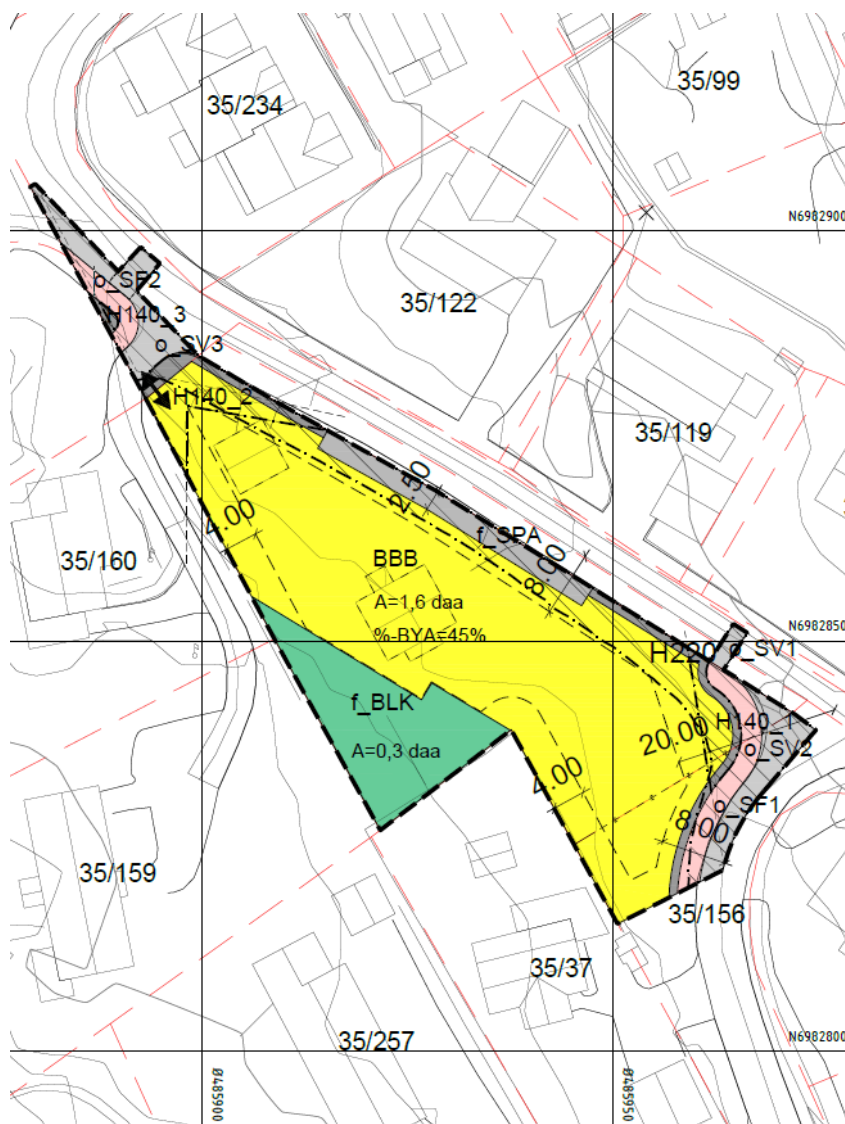
Parkeringsmuligheter sikres ved etablering av både parkeringskjeller og parkeringsplasser på bakkeplan, totalt 16 parkeringsplasser. Antallet parkeringsplasser antas å dekke behovet for både beboere og besøkende.

Jfr pkt 6.9 over er det registrert en del ulykker i krysset Moavegen/Skeivegen og det er gjort siktforbedringer i krysset. Det er lagt inn rekkefølgekrav om å utbedre dette krysset i henhold til N100 før det gis ferdigattest for nye tiltak innenfor BBB.



Krysset Moavegen/Skeivegen skal utbedres med tanke på siktforhold jfr figuren over (<https://kart.gislink.no/kart/?viewer=kart>).

I planforslaget er det lagt opp til regulert fotgjengerovergang to steder langs Moavegen, den vestre er allerede anlagt. I tillegg er det lagt opp til fortau langs Skeistrøvegen. Jfr utarbeidet situasjonsplan for området, se pkt 9.4 over, legges det opp til gangveg inne på planområdet mellom planlagt bebyggelse og kantparkering slik at det vil være muligheter for myke trafikanter å bevege seg langs begge sider av Moavegen. Med planlagt tiltak vil dagens garasje, som delvis står utenfor byggegrensa, bli fjernet og friskt sikres i krysset i henhold til N100 med tilhørende planbestemmelser:

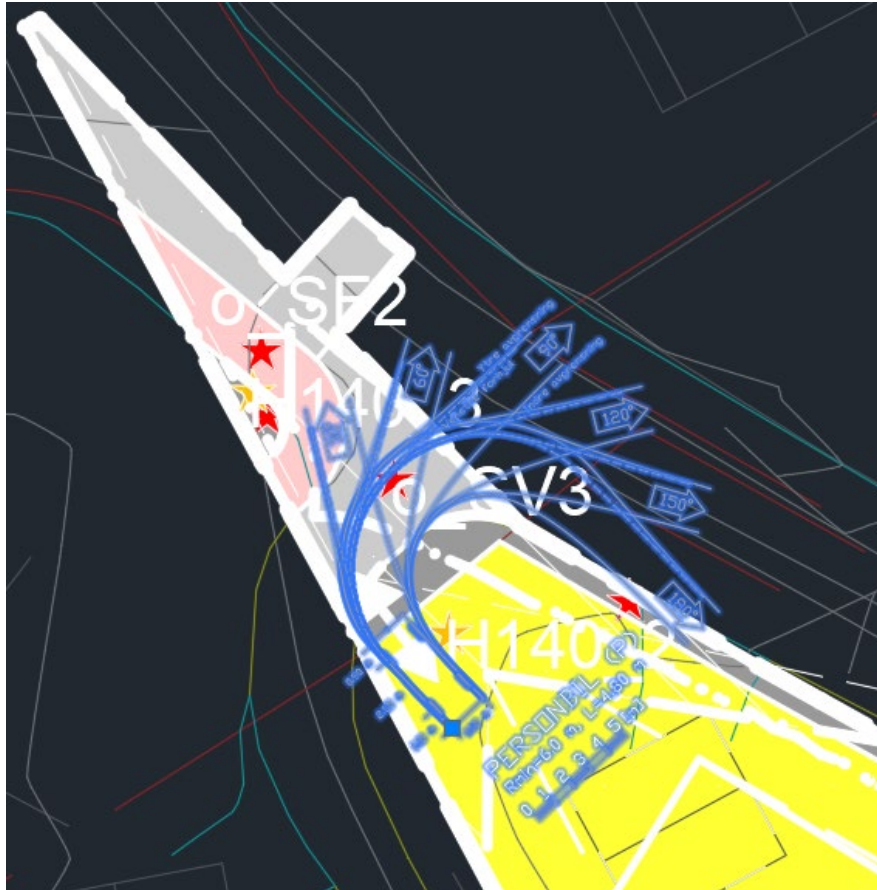


Dette vil forbedre trafiksikkerheten og sikten i krysset i forhold til dagens situasjon.

I forbindelse med anleggsaktivitet og opparbeidelse av tomte legges det opp til å anlegge en midlertidig anleggsveg til tomte. Denne vil anlegges mot sør og kobles inn på Skeistrøvegen. Dette gjøres for å unngå hindringer langs Moavegen ettersom denne benyttes i forbindelse

med utrykning av ambulanse. Detaljer rundt dette utarbeides i forbindelse med byggesak jfr planbestemmelsene pkt 3.1.

Avkjøringsløsning med sporingskurve for personbil viser tilfredsstillende løsning både når det gjelder kjøremønster og frisikt:



Med den beregnede trafikkmengden i avkjørselen (< 40 ÅDT), fartsgrensen og status på Moavegen er det ingen direkte krav i vegnormalene til stoppsikt eller utforming i avkjørselen. Når trafikkmengden kommer over 50 ÅDT stilles det krav til vertikalgeometrien. Med de forutsetningene som ligger til grunn i foreliggende trafikkanalyse fra AsplanViak (2025) vil dagens avkjørsel tåle 4 nye boenheter i tillegg til eksisterende 2 og de planlagte 10 boenheter.

I tillegg stilles det krav om at avkjørselen utformes som kryss dersom trafikknivået på primærvegen er over 2000 ÅDT.

9.12 Konsekvenser for teknisk infrastruktur

Som vist i pkt 8.2.2 over er planene å føre VAO mot Moabrekka i nordvest, alternativ trasse for spillvann og overvann er til Skeistrøvegen i sørøst.

Klimaendringer fører til økt nedbør samtidig som flere tette flater fører til økt avrenning. Ved planlegging av overvannsanlegg er det derfor viktig å dimensjonere for økt nedbør og økt avrenning. Utomhusområde og lekeplass kan for eksempel kombineres med fordrøyningsanlegg.

SP230mm betongrør tvers over planområdet må undersøkes nærmere i forbindelse med detaljprosjektering av VAO, hvor den kommer fra, om den må legges om og om det er mulig å benytte den i prosjektet.

9.13 Konsekvenser for kapasitet ved barnehage og skole

Statistisk vil det være en tilvekst på 1,5 barn pr år i en tiårsperiode for et prosjekt på 10 boenheter. Kapasitet på barnehage og skole i området vurderes som tilstrekkelig, jfr pkt 6.12 over.

9.14 Konsekvenser for grønne interesser/folkehelseprinsippet

Planlagte tiltak legger ikke beslag på eller påvirker ikke areal avsatt til barn og unge.

9.15 Konsekvenser for barn og unges interesser

Lekeplass i henhold til kommuneplanens krav anlegges i sammenheng med planlagt leilighetsbygg. Lekeplassen blir på over 300m² og skal utstyres med minimum sandarealer, et lekeapparat og sitteplasser. Deler av arealet skal ha fast dekke for bruk av trehjulssykkel, barnevogn og rullestol. Lekeplassen er sørvest- vendt med gode solforhold, godt avskjermet fra trafikk.

Lekeplassen vil også kunne fungere som en møteplass for resten av beboerne i leilighetsbygget med adkomstmuligheter direkte fra leilighetene eller via interne gangveger.

9.16 Konsekvenser for universell utforming

Planforslaget legger opp til å tilfredsstille kravene om universell utforming med adkomst til leilighetene på gateplan via ramper og med adkomst til leilighetene fra parkeringskjeller via heis. Uteområdet og lekeplassen opparbeides med tanke på universell utforming.

9.17 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Se punkt 8.3 over.

9.18 Drift og vedlikehold av veg- og grøntanlegg

Areal regulert til offentlig formål, o_SF1, o_SF2, o_SV1, o_SV2, o_SV3, o_SVT1, o_SVT2 og o_SVT3, er kommunen sitt ansvar i forhold til drift og vedlikehold. Resterende areal, regulert til annen eierform, er utbygger sitt ansvar.

9.19 Juridiske/økonomiske konsekvenser for kommunen- utbyggings-/opparbeidingsavtale

Før det blir gitt rammetillatelse til nye tiltak innenfor BBB skal det inngås avtale med Surnadal kommune vedrørende utbedring av krysset Moavegen/Skeivegen samt makeskifte/erwerb av areal tilhørende o_SV2, o_SF1, o_SFT2 og BBB.

Før det blir gitt ferdigattest til nye tiltak innenfor BBB skal opparbeidelse av og friskt i krysset Moavegen/Skeivegen tilfredsstillende kravene i N100.

10. Innspill og merknader

Sammendrag av innspill og merknader med forslagstiller sin kommentar

Planoppstart ble varslet med oppstartsmelding til berørte parter 12. oktober 2021 og med annonse i Driva 13. oktober 2021. Merknadsfrist var 19. november 2021. Informasjonsmøte ble avholdt i Kløverstua på Landbrukshuset i Surnadal 10. november og merknadsfristen ble derfor utsatt til 19. desember 2021. Noen ba om å få utsatt svarfrist til 21. desember og fikk dette.

Pr 21.12.2021 hadde det kommet 9 merknader.

Under følger en oppsummering av innkomne merknader samt en foreløpig vurdering av disse.

Svorka, epost av 21.10.2021

Lagt ved kart som indikerer hvor strømkabler på tomte er. Viktig med kommunikasjon tidlig slik at nødvendig omlegging kan planlegges.

Kommentar:

Svorka vil få oversendt planforslaget når dette sendes på offentlig ettersyn og kan da vurdere eventuelle tiltak. Merknaden er tatt til følge.

SVV, brev av 04.11.2021

SVV viser til sitt svarbrev av 28.05.2021.

- Det er en nasjonal målsetting om at mer av trafikken skal skje med bruk av sykkel, gange og kollektivtrafikk. Tiltaket er i prinsippet derfor i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
- Det er planmyndighetens oppgave å påse at fortettingen i sentrum ikke går på bekostning av framkommelighet og trafikksikkerhet for både myke trafikanter og kjørende. Sikring av nødvendig infrastruktur for fellesskapet bør enten skje form av krav til rekkefølge i reguleringsplanen og/eller i form av utbyggingsavtaler, jf. pbl § 17.
- Situasjonsplan datert 15.04.21 synes å antyde fortau også på sørsida av Moavegen, noe som etter vårt skjønn er både nødvendig for fornuftig.
- Det er avgjørende at detaljering av atkomst framgår av planforslaget med målsatte størrelser på frisiktsoner, bredder og radius. Det forventes at vegnormalene (N100) legges til grunn.
- Kantparkering langs Moavegen på nordsida (muligens tiltenkt gjesteparkering) strider mot prinsippet om snumulighet på egen tomt. Kommunen må vurdere hvorvidt dette er akseptabelt ut fra den helhetlige trafikksituasjonen.

Kommentar:

Før det blir gitt rammetillatelse til nye tiltak innenfor BBB skal det inngås avtale med Surnadal kommune vedrørende anlegg kommunen skal overta drift og ansvar for, samt utbedring av krysset Moavegen/Skeivegen og makeskifte/erverv av areal tilhørende o_SV2, o_SF1, o_SFT2 og BBB.

Før det blir gitt ferdigattest til nye tiltak innenfor BBB skal opparbeidelse av og frisikt i krysset Moavegen/Skeivegen tilfredsstille kravene i N100. Det er lagt inn rekkefølgekrav vedrørende Merknaden innarbeides i planforslaget.

Det er ikke lagt opp til fortau på sørsiden av Moavegen, men det er lagt opp til regulert fotgjengerovergang over Moavegen til etablert fortau på nordsiden av Moavegen. Felles kantparkering for 5 personbiler for beboere/gjesteparkering langs på sørsiden av Moavegen.

Merknaden er delvis tatt til følge.

Statsforvalteren i Møre og Romsdal, brev av 12.11.2021

- Fortetting i sentrumsområder, slik det er lagt opp til her, støtter opp under regjeringen sitt mål om en mer bærekraftig by- og tettstedsutvikling med reduserte klimagassutslipp. Kort veg til sentrumsfunksjoner.
- Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Det vises til DSB sin veileder «Samfunnssikkerhet i kommunen sin arealplanlegging». Område med fare, risiko eller sårbarhet skal merkes i kartet med hensynssone og tilhørende planbestemmelser.
- Det vises også til «Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning». Planen må ha en vurdering av hvilke effekter klimaendringer vil gi og hvilke konsekvenser klimaendringer har for planlagte tiltak/planområdet. Det vises til «Klimaprofil Møre og Romsdal».
- Planforslaget må inneholde en redegjørelse for planlagt vann- og avløpsløsning, herunder dimensjon og kapasitet.
- Barn og unge sine interesser skal ivaretas jfr §1-1 i PBL og «Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge i planleggingen». Det vises blant annet til rundskriv T-2/08. Areal til barn og unge skal tilfredsstille gitte krav:

«Areal og anlegg som skal nyttast av barn og unge skal vere sikra mot forureining, støy, trafikkfare og anna helsefare. Areal brattare enn 1:3, eller smalare enn 10 meter, areal med ekvivalent støy nivå over 55 dbA og areal avsett til køyreveg eller parkering skal ikkje reknast med. Leikeareala skal vere solrike. Tilkomst og sentrale funksjonar på leikeareala skal vere universelt tilgjengelege.

Eigna areal til leikeareal må vere sikra i plankart og føresegner.

- Innan 50 m frå alle bueiningar skal det vere ein nærleikeplass på minimum 200 m².
- Eigne areal til leik må vere sikra i plankart og føresegner, og gitt funksjons- og rekkefølgekrav. Døme på slike føresegner er:

Leikeareal skal vere opparbeidd innan første bustad kan takast i bruk.

Nærleikeplass skal opparbeidast med minimum sandkasse, benk og eit leikeapparat».

Kommentar:

Det er utført ROS- analyse (vedlagt) og det er avsatt hensynssoner for støy og friskt i plankartet med tilhørende planbestemmelser.

Det er laget en vurdering over (pkt 9.1) vedrørende «Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning».

Eksisterende VAO i området er vist i pkt 6.10 og planlagt tilkobling til VAO er vist i pkt 8.2.2.

Det er lagt inn areal til felles lekeplass for beboerne i planområdet som dekker kravet til lekeplass for 10 boenheter. Arealformålet lekeplass har fått tilhørende planbestemmelser.

Før det blir gitt ferdigattest for nye boenheter innenfor planområdet skal f_BLK være ferdig opparbeidet med funksjonskrav.

Merknaden er tatt til følge.

NVE, brev av 17.11.2021 og 20.05.2021

- Fare for områdeskred av kvikkleire må avklares. Det vises i denne sammenheng til kapittel 3.2 i NVE sin veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.
- Ta hensyn til klimaendringer. Se miljøprofil for Møre og Romsdal.
- Ta hensyn til flere tette flater og økt avrenning. Se på løsninger for lokal overvannshåndtering.
- Kartbasert veileder for reguleringsplan anbefales brukt i forbindelse med NVE sine fagområder.

Kommentar:

- ERAGeo 22.12.2021 har foretatt grunnundersøkelser på tomta. Konklusjon: trygg byggegrunn.
- I pkt 9.1 over er det lagt inn en vurdering vedrørende klimaendringer. Ved planlegging av overvannsanlegg er det viktig å dimensjonere for økt nedbør og økt avrenning. Utomhusområde og lekeplass kan for eksempel kombineres med fordrøyningsanlegg.

Merknaden er tatt til følge.

Møre og Romsdal fylkeskommune, brev av 19.11.2021

Møre og Romsdal fylkeskommune viser til sitt svarbrev av 06.04.2021.

- På bakgrunn av fylkesvegen sin årsdøgntrafikk og registrerte ulykker ber vi Surnadal kommune om å sikre at krysset mellom Moavegen og fylkesveg 6152 er trafiksikkert og vil tåle den økte trafikken planforslaget vil generere. Dette innebærer siktkrav og tekniske krav. Det vises til N100 og andre relevante håndbøker.
- Trafikkforholdene må beskrives, både eksisterende situasjon, planforslaget sine løsninger og virkninger av planforslaget. Eventuelle avbøtende tiltak skal også beskrives.
- Det er ikke kjent at det er registrert automatisk freda kulturminne i området. Ber om at man er oppmerksom dersom man under arbeid finner noe som kan være automatisk freda

kulturminne. Arbeidene skal da stanses og det skal tas kontakt med kulturavdelinga i fylkeskommunen, jfr Kulturminneloven §8, andre ledd.

Kommentar:

Det er lagt inn følgende rekkefølgekrav vedrørende krysset Moavegen/Skeivegen:

- Før det blir gitt rammetillatelse til nye tiltak innenfor BBB skal det inngås avtale med Surnadal kommune vedrørende anlegg kommunen skal overta drift og ansvar for, samt utbedring av krysset Moavegen/Skeivegen og makeskifte/erverv av areal tilhørende o_SV2, o_SF1, o_SFT2 og BBB.
- Før det blir gitt ferdigattest til nye tiltak innenfor BBB skal opparbeidelse av og friskt i krysset Moavegen/Skeivegen tilfredsstillende kravene i N100.
- Det er utført en trafikkanalyse av AsplanViak både for eksisterende situasjon og framtidig situasjon (følger vedlagt). I tillegg er det utført en støyutredning av Brekke og Strand akustikk (følger vedlagt). Planlagt tiltak og eksisterende boliger rundt kommer utenfor gul og rød støysone.
- Det legges inn en generell planbestemmelse vedrørende kulturminner: «Dersom man under arbeid finner noe som kan være automatisk freda kulturminne, skal arbeidene stanses og det skal tas kontakt med kulturavdelinga i fylkeskommunen, jfr Kulturminneloven §8, andre ledd».

Merknaden er tatt til følge.

Katrine Schei Bergheim og Leif Roger Bergheim, Skeistrøvegen 3, brev av 17.12.2021

- Planforslaget omfatter et areal på 2500m² mens tomten Moavegen 21 er på 1945m².
- Planlagt bygg er over dobbelt så stor som gjeldende reguleringsplan tillater. Bygget er 60 meter langt.
- Bygget er plassert ca 1 meter fra vår tomt, mye nærmere enn plan og bygningsloven tillater.
- Underetasjen må graves ned og det blir kort avstand fra de nederste leilighetene til eiendomsgrensa og mur som må bygges for å unngå erosjon.
- Planlagte tiltak vil forringe verdien av vår tomt og begrense mulighetene for utbygging på vår tomt.
- Planlagte tiltak vil danne presedens og forandre området fra å være eneboliger til blokkleiligheter.
- Planlagt bygg må flyttes minst 4 meter fra eiendomsgrensa og at utbyggingen må forholde seg til plan- og bygningsloven sine bestemmelser (pbl); §29-4.

- Planlagt bygg bør skråstilles slik at balkonger vendes bort fra huset vårt.
- Planlagt bygg bør ha lavere høyde og legges opp til friareal/luft mellom planlagte boliger/leiligheter (jfr pbl. §29-1, §29-2 og §29-4).
- Planlagt bygg er for stort når det gjelder å overholde krav til gode boforhold og folk som skal bo i de nye boligene. Utbygger bør senke ambisjonsnivået om 14 leiligheter og hensynta omkringliggende bebyggelse på en mye bedre måte.

Kommentar:

- Planområdet omfatter mer enn bare eiendommen gnr35 bnr 52. Det er tatt med arealer mot kryss og veg for å sikre bruken av disse arealene til trafikkformål. Gnr35 bnr52 er i Matrikkelen oppgitt å være 1945,4m2.
- Planforslaget er utarbeidet for å erstatte gjeldende reguleringsplan for den delen som omfatter Moavegen 21. Forslagstiller ønsker en større utnyttelse av tomta enn det gjeldende reguleringsplan gir. Derfor vil størrelse fravike fra det som er fastsatt i gjeldende reguleringsplan.
- Planforslaget og planlagt bygg må forholde seg til lovverket og dermed hensynta byggeavstand og byggehøyde.
- Prosjektet er endret og det vil ikke lenger være leiligheter i underetasjen.
- Det er vanskelig å bedømme om verdien på deres tomt vil forringes av planlagt utbygging. Planlagt tiltak legger ikke begrensninger for utbygging på deres tomt.
- Området er sentrumsnært og statlige retningslinjer tilsier at i slike områder skal det være rom for høy utnyttelse av arealene, jfr statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Likeledes er det et mål om en mer bærekraftig by- og tettstedsutvikling med reduserte klimagassutslipp. Fortetting av sentrumsområdet på Skei, slik planforslaget legger opp til, støtter opp under disse målene gjennom korte avstander mellom boliger og viktige publikumsfunksjoner som handel, kultur- og fritidstilbud, arbeidsplasser, offentlig tjenesteyting osv. Om dette skaper presedens for liknende saker senere er det vanskelig for oss å konkludere med.
- Prosjektet som framlegges i forbindelse med foreliggende planforslag kan endres etter et planvedtak, dog innenfor rammene som planen gir. Hvordan balkonger blir detaljprosjektert i forbindelse med byggesøknad vil framgå av en fremtidig byggesøknad.
- Byggets høyde er redusert i forhold til opprinnelige planer, samtidig er antall boenheter redusert til 10. Det er lagt opp til felles lekeplass i sør som tilfredsstiller kravene til lekeplass for mer enn 10 boenheter. Dette arealet sammen med balkonger kan også benyttes til felles og privat utomhusområde.

Guro Eli Ramsøy, Moavegen 23, Maren og Trond Larsen, Moavegen 25, brev av 18.12.2021

1. Det opereres med to forskjellige areal av tomta; 1945m² og 2580,89m². Tomteeier må sørge for offentlig godkjent oppmåling av tomta med tydelig grensemerking. Maksimal utbyggingsareal på tomta utfra vedtatt reguleringsplan må framkomme.
2. Utbygger må sørge for objektive grunnundersøkelser av hele tomta og at geologer vurderer resultatene i forhold til dagens og framtiden sine krav. Resultatene med vurderinger må bli offentlig publisert.
3. Ny godkjent avkjørsel må være en forutsetning for å starte prosessen. Skissert løsning munner ut ved fotgjengerovergang tett ved uoversiktlig innpåkjøringa fra Moabrekka. Skisser viser også at utbygger planlegger å ta av naboeiendommer for å få til utkjøring.
4. Moavegen er i dag den mest trafikkerte vegen etter Svartvassvegen. Krever at utbygger skaffer en objektiv vurdering av trafiksikkerheten fra trafiksikkerhetsekspert slik som for eksempel politi, vegmyndighet, trygg trafikk o.a. sett i lys av planene for et leilighetsbygg.
5. Nabotomtene mot vest/nordvest må ikke brukes til snølagringsplass. De må heller ikke utsettes for smeltevann fra snøen. Utbygger må vise fram en plan for dette.
6. Nabotomtene mot vest/nordvest må ikke utsettes for mer overflatevann.

Kommentar:

1. Planområdet er ca 2,5 daa. Selve eiendommen, gnr 35 bnr 52, er i Matrikkelen oppgitt å være 1945,4 m². Det er ikke satt krav om oppmåling av eiendomsgrensene fra kommunen. Utbygger har sendt inn rekvisisjon for oppmåling av eiendomsgrensene. Maksimal utnyttelsesgrad framkommer av forslag til plankart og planbestemmelser.
2. Grunnundersøkelser og rapportering er foretatt av EraGeo og følger planforslaget.
3. Avkjørsel til tomta er lagt i eksisterende kryss, innenfor kommunal grunn. Det er ikke planer om å ta grunn av noen nabotomter. Valg av avkjøringsløsning framgår av planforslaget.
4. Vurdering av trafiksikkerheten framgår av planforslaget. Det er foretatt en trafikkanalyse av AsplanViak. Denne følger vedlagt planforslaget.
5. Snøopplag og smeltevann løses på egen tomt.

6. Overvannsløsning opparbeides innenfor egen tomt og føres forsvarlig til offentlig anlegg.

Kåre Bævre, Moavegen 30, nabomerknad av 20.12.2021

- Viser til epost av 18.10.2021 der han etterlyser opplysninger om byggevolum, utnyttelsesgrad med mer. Fikk heller ikke konkrete opplysninger om dette i informasjonsmøtet 11. november. Vanskelig å vite hva han skal ha merknader til.
- Kommer til å protestere på planer som har høyere utnyttelsesgrad og byggehøyder enn i nåværende plan for området.
- Det er regulert til leilighetsbygg i umiddelbar nærhet. Det må da forventes at slike bygg føres opp der og ikke på arealer avsatt til eneboliger.

Kommentar:

- Plankonsulent sendte svar i epost 18.10.2021. Det er viktig å skille på at det her er snakk om en reguleringsplan og ikke en byggesak. Det er ingenting som er ferdig prosjektert på dette stadiet. Utbygger ønsker å regulere området til leiligheter. Volum og høyder skal avklares i denne planprosessen. Deretter blir det forhåpentligvis en byggesak i etterkant med reguleringsplanen som grunnlag for hva man bygger på området.

Utbygger presenterte prosjektet slik det da framsto i informasjonsmøtet 11. november. Prosjektet er senere justert til 10 boenheter og bygget justert noe.

Utbygger eier gnr35 bnr52 og ønsker å utvikle denne eiendommen. Denne eiendommen er en sentrumsnær eiendom noe som utbygger mener bør utnyttes til leiligheter og relativ høy utnyttelse.

Harris Advokatfirma AS, representant for gnr/bnr 35/69, 35/37, 35/111, 35/122, 35/119, 35/159, 35/160, 35/257, 35/186, 35/7 og 35/311, brev av 21.12.2021

Gjengir hovedbudskapet. For detaljer, se merknaden i sin helhet.

- En praksis med å åpne opp for slik enkelt regulering av områder i sentrumskjernen før nødvendig plangrep er utført ved en helhetlig områderegulering, vil kunne «slå bein» under den overordnede planprosessen ved å vanskeliggjøre den helhetlige arealstyringen for en langsiktig og bærekraftig utvikling som sentrumsplanen skal sikre.
- Merknaden er en direkte anmodning til kommunen om at et eventuelt planforslag som fremsettes for behandling må settes i bero inntil vedtagelse av Sentrumsplan.

- Det vises til kommunestyret sitt enstemmige vedtak 17.06.2021 om å restarte prosessen med sentrumsplan i 3. kvartal 2021.
- Det foreligger ikke nødvendige privatrettslige samtykker for tiltaket, jfr pbl §21-6.
- Omfang av trafikkavbøtende tiltak for å styrke trafikksikkerheten må bero på konkrete veitekniske analyser.
- Vedrørende avstand til eiendomsgrenser, er det lagt til grunn prosjektering inntil 4 meter fra eiendomsgrensen. Det vises her til pbl. § 29-4
- Det vises til kommuneplanens § 1.2.1; «Forutsetningen er at nye bygninger innpasses i bestående struktur og at den nye bebyggelsen underordner seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, volum og grad av utnyttning, samt eksisterende infrastruktur»
- Det fremholdes et behov for en fysisk oppmåling av eiendommen, da utnyttelsen må beregnes utfra eiendommens faktiske størrelse.

Kommentar:

Dette oppfattes som kommentarer/merknader til kommunen sin behandling av saken og ikke direkte som merknad til selve oppstarten. Vi velger likevel å kommentere noen av punktene:

- Adkomstløsning planlegges å være i henhold til vegnormaler og skal ikke beslaglegge annen manns grunn.
- Det er utført en trafikkanalyse av AsplanViak samt en støyvurdering av Brekke og Strand akustikk i forbindelse med planarbeidet. Vurdering av trafikksikkerheten og de trafikale løsningene framgår av planforslaget.
- Oppmåling av eiendomsgrensene er rekvirert av forslagstiller.
- Planlagte tiltak forholder seg til plan- og bygningsloven med tanke på byggeavstand mot naboeiendom.
- Forholdet til kommunestyret sitt vedtak om planoppstart; «Planforslaget skal ta hensyn til omkringliggende bebyggelse med tanke på plassering, høyde, form og volum»:

Antall boenheter er redusert til 10. Foreslått bygning er tilsvarende som bygget i Skeistrøvegen 2-8 og Moavagen 5-19 og er slik forslagstiller anser det en del av omkringliggende bebyggelse. Mønet på eksisterende tomannsbolig i Moavegen 21 ligger i dag på kote +32,7. Mønet på boligene i Moavegen 28 og 30 er på kote +33,3. Kotehøyde topp gesims på planlagt bebyggelse er prosjektert til å ligge på kote +30,5, med heishus under kote +31,5. Gesimshøyde på planlagt bygg ligger 6-7 meter over Moavegen.