

**SAKSUTSKRIFT**

Arkivsak-dok. 20/02412-59  
Saksbehandler Håvard Stensønes

**Moavegen 21, 35/52 - Reguleringsplan Moavegen leiligheter - første gongs behandling**

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovudutval for miljø, areal og teknikk	15.03.2023	10/23

**Hovudutval for miljø, areal og teknikk har behandlet saken i møte 15.03.2023 sak 10/23****Forslag**

AP, MDG og SP sette fram følgjande forslag til vedtak:

Hovedutval for miljø, areal og teknikk vedtek å legge forslag til reguleringsplan for Moavegen ut til høyring og offentleg ettersyn i 6 veker. Vedtaket blir fatta i medhald av plan- og bygningslova § 12-10 og 12-11.

Med desse endringane:

- langsgåande parkeringsplassar langs Moavegen skal aukast frå 2 til 2,5 meters breidde for å unngå risiko for trafikkhindringar i vegbanen.
- planomtalen skal i kap 9.3 beskrive korleis hensyn til omkringliggande bebyggelse blir ivareteke, som korleis planlagte bygningar vil påverke eksisterande naboar i området.

**Votering**

Innstillinga frå kommunedirektøren vart sett opp mot forslaget frå AP, MDG og SP.

Forslaget frå AP, MDG og SP vart vedteke med 6 mot 1 stemme.

**Hovudutval for miljø, areal og teknikk sitt vedtak**

Hovedutval for miljø, areal og teknikk vedtek å legge forslag til reguleringsplan for Moavegen ut til høyring og offentleg ettersyn i 6 veker. Vedtaket blir fatta i medhald av plan- og bygningslova § 12-10 og 12-11.

Med desse endringane:

- langsgåande parkeringsplassar langs Moavegen skal aukast frå 2 til 2,5 meters breidde for å unngå risiko for trafikkhindringar i vegbanen.
- planomtalen skal i kap 9.3 beskrive korleis hensyn til omkringliggande bebyggelse blir ivareteke, som korleis planlagte bygningar vil påverke eksisterande naboar i området.

## Moavegen 21, 35/52 - Reguleringsplan Moavegen leiligheter - første gongs behandling

### Kommunedirektørens innstilling:

Hovedutval for miljø, areal og teknikk vedtek å legge forslag til reguleringsplan for Moavegen ut til høyring og offentlig ettersyn i 6 veker. Vedtaket blir fatta i medhald av plan- og bygningslova § 12-10 og 12-11.

### Saksopplysninger

Surnadal kommune har motteke forslag til reguleringsplan for eigedommen Moavegen 21, gnr 35 bnr 52.

Grunneigar er SETRA Surnadal AS og plankonsulent er Angvik prosjektering AS.

### Planprosess og medverknad

Saka om Moavegen 21 har skapa stort engasjement, noko dei mange nabomerknader i innspelsfasen også tyder på. Alle dokument i saka finnes på kommunens nettsider:

<https://surnadal.pj.360online.com/Journal/SearchSimple?searchstring=20%2F02412&offset=10>

Tidlegare vedtak finn du på kommunens nettsider:

MAT: <https://opengov.360online.com/Meetings/SURNADAL/Boards/Details/203741>

Kommunestyret: <https://opengov.360online.com/Meetings/SURNADAL/Boards/Details/203737>

### Tidlegare behandling av saka:

Dato	Behandling	Kommentar
25.11.2020	Politisk forhåndsvurdering MAT	MAT avviser oppstart av reguleringsplan <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;">Hovudutval 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. Mat-utvalet 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.</div>
19.05.2021	Politisk forhåndsvurdering MAT	MAT avviser oppstart av reguleringsplan. Opprinneleg regplanbestemmelser for B4 blir vidareført. Dette blir begrunna med at ein ser verdien av å behalde området med frittliggende småhus i dette området. <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;">Hovudutval for miljø, areal og teknikk godkjenner ikkje oppstart av endring i reguleringsplan for Moavegen 21 med formål etablering av leiligheter. Opprinnelege reguleringsbestemmelser for B4 blir vidareført. Dette blir begrunna med at ein ser verdien av å behalde området med frittliggende småhus i dette området.</div>
Norutbygg klagar på vedtak i MAT og ber om at saka blir fremma for kommunestyret		
16.09.2021	Saka fremma for kommunestyret	Kommunestyret godkjenner oppstart av planarbeid

		<p>Kommunestyret godkjenner oppstart av reguleringsplan med formål etablering av leiligheter. Dette blir begrunna med at det er positivt med boligfortetting i sentrum.</p> <p>Føringar for planarbeidet: Planforslaget skal ta hensyn til omkringliggende bebyggelse med tanke på plassering, høgde, form og volum.</p>
Plankonsulent varsler oppstart av planarbeid og utarbeider forslag til reguleringsplan		
31.10.2022	1. gongs behandling av planforslag i MAT	<p><b>Hovedutval for miljø, areal og teknikk sitt vedtak</b></p> <p>Hovedutval for miljø, areal og teknikk legg ikkje ut forslag til reguleringsplan for Moavegen til høyring og offentlig ettersyn i 6 veker.</p> <p>Vi ber om at nytt planforslag avklarar korleis dei ivaretek kommunestyret sin føring om ta hensyn til omkringliggende bebyggelse.</p>
Saka vart returnert til plankonsulent. Nytt planforslag var innsendt 26.01.2023.		

Kommunestyret vedtok i september 2021 å tillate oppstart av reguleringsplan med formål leiligheter, og la samtidig føringar for planarbeidet. Plankonsulenten varsla oppstart av reguleringsplanarbeidet 10.10.2021. Innspel og merknader til planoppstart er kommentert i planomtalen. Saka vart fremma til politisk behandling i MAT oktober 2022. MAT avviste planforslaget og ba om eit nytt planforslag som skal avklare korleis omkringliggende bebyggelse blir teke omsyn til.

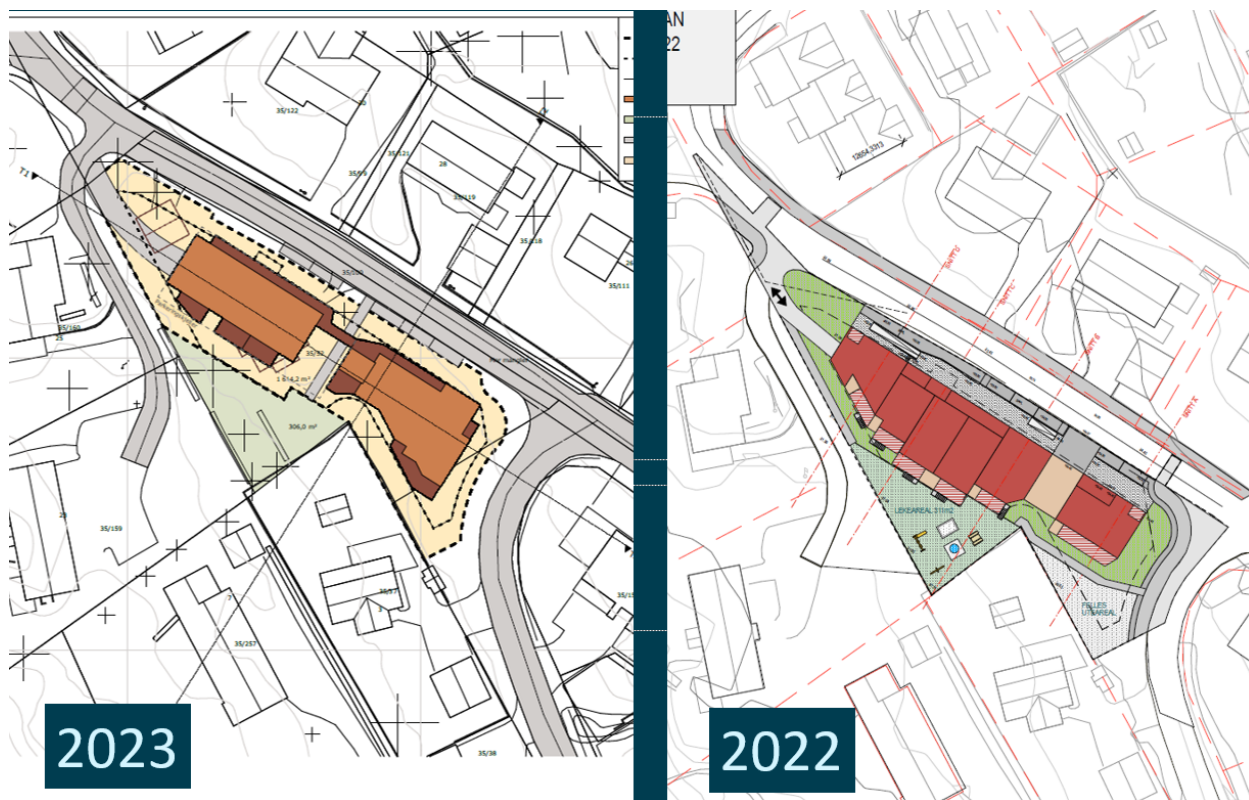
#### Endringar i planforslaget frå 2022 til 2023:

Planforslaget er endra ved at antall leiligheter er redusert frå 12 til 10. Plankartet er uendra bortsett frå at % BYA (bebygd areal) er redusert frå 55 til 45 %.

Bygningane framstår som to leilighetsbygg bunde saman av ein takkonstruksjon. Det er vist parkeringskjellar under deler av bygningane.

Planomtalen inneheld lite nytt om korleis omkringliggende bebyggelse blir ivareteke. Det er utarbeida 3D-modell for området, men det er ingen beskrivelse som omtalar korleis planlagte bygningar vil påverke eksisterande naboar i området. Dette skulle vore grundigare omtala i kap 9.3.

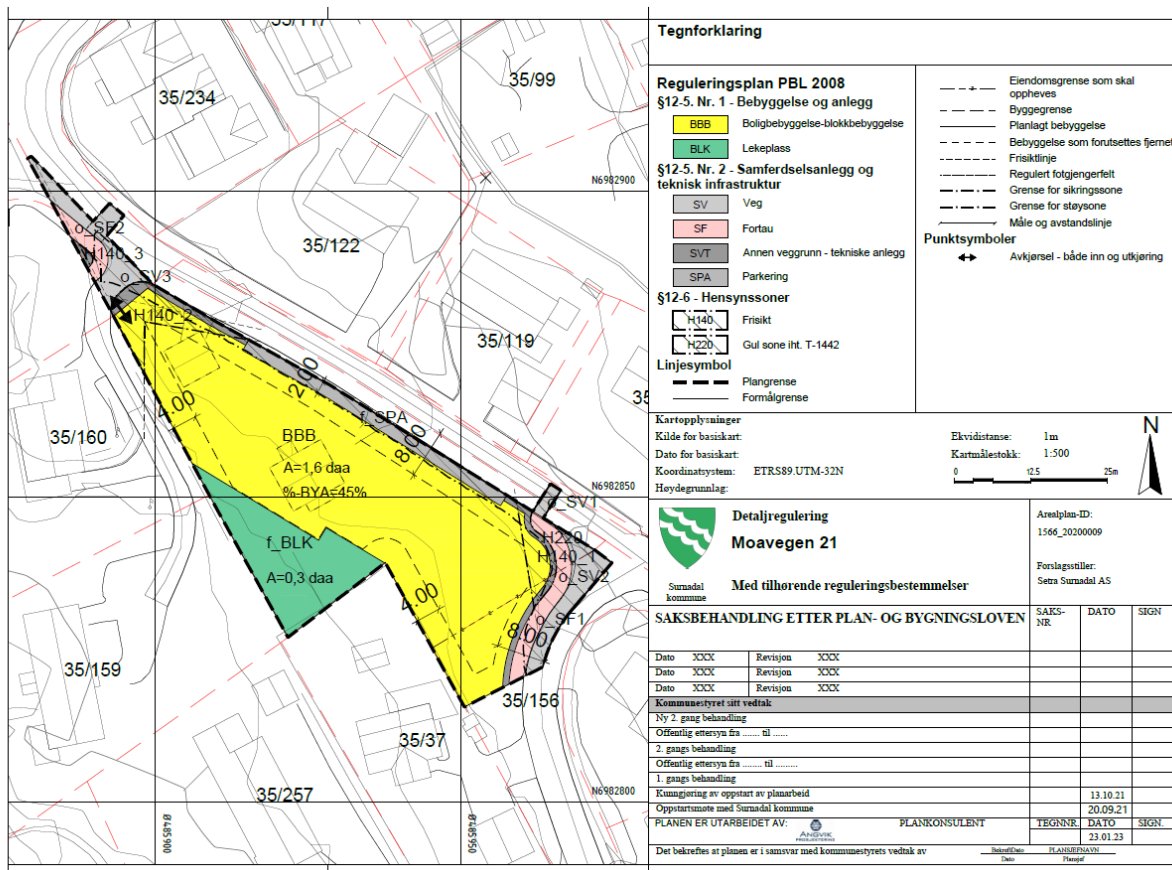
Planbestemmelsane er endra i tråd med at det er redusert antall leiligheter frå 12 til 10.



### Planforslaget

Planforslaget består av plankart, planbestemmelsar og planomtale. Det er i tillegg utarbeidd ROS-analyse, støvfagleg utredning, geoteknisk undersøking, trafikkanalyse og sol/skyggeanalyse.

Planforslaget legg opp til ei utbygging av eit leilighetsbygg med 10 boligar over to etasjar samt parkeringskjellar. Det er vist leikeplass i tråd med bestemmelsane i kommuneplanen sin arealdel. Det er forslag om fortau på sørsida av Skeistrøvegen, i tråd med innspel frå Surnadal kommune.



Figur 1 Utkast til reguleringsplan for Moavegen, 35/52

## Vurdering

Kommunestyret satte fram følgende føringar for planarbeidet: *Planforslaget skal ta hensyn til omkringliggende bebyggelse med tanke på plassering, høyde, form og volum.*

Hovedutval for miljø, areal og teknikk returnerte første planforslag på grunn av dei meinte planforslaget ikkje tok nok hensyn til omkringliggende bebyggelse.

## Veileidar forsetting med kvalitet – føringar for arbeidet

Surnadal kommune er saman med Molde med i eit prosjekt som omhandlar boligfortetting i regi Møre og Romsdal fylkeskommune. Det er utarbeida ein veileidar: «Fortetting med kvalitet i Møre og Romsdal». Veileidaren skal vere til hjelp for kommunar som arbeider med fortetting i og ved sentrum. Veileidaren følger som vedlegg til saka. Det er naturleg å nytte veileidaren når kommunen behandlar reguleringsplanforslaget. Veileidaren peiker på viktige kvalitetar som bør ivareta i planer og prosjekt, og hvilke krav til forslagsstillars arbeid dette innebærer. Veileidaren inneheld sjekklister for å vurdere kvalitet på boligprosjekt og korleis dei passar inn i sentrumsplanene. Veileidaren inneheld ein stedsanalyse og ei mulighetsstudie med eit anbefalingskart og eksempel på boligtypar som kan egne seg.

## Sjekkliste - sammenheng og byrom

Sammenheng	Byrom	
<p>Hvilke strukturer er dette området eller tomte en del av?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Skal for eksempel grønnstruktur, overvann eller gater videreføres?</li> </ul>	<p>Hva slags bruk skal byrommet/uterommet fungere for?</p> <p>Hva slags type byrom/uterom skal man legge til rette for? (lokalt, nabolag, offentlig etc)</p> <p>Hvordan kan man plassere byggene og veggene uten at uterommene får bratte, ubrukelige skråninger?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kan byggene stå i skråningen og uterommene ligge der det er flatt?</li> </ul>	<p>Har byrom/uterom som er ment for opphold tilstrekkelig kvalitet til at man ønsker å oppholde seg der?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sol/llys</li> <li>• Trygghet</li> <li>• Sitteplasser</li> <li>• Noe å se på og gjøre</li> </ul>
<p>Ligger området/tomte i en grense eller overgang mot andre strukturer?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hvordan skal i såfall denne overgangen utformes?</li> </ul>	<p>Hvordan plasseres byggene for å understøtte byrommet/uterommet?</p> <p>Hvordan formes overgangssoner mellom bygg og byrom/uterom?</p>	<p>Er det noen særpreg i området rundt som det nye området bør ta hensyn til?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Farger, materialer, takformer, belegninger, beplantning/grønnstruktur, andre karakteristiske elementer</li> </ul>
<p>Er det viktige siktlinjer ut fra området som kan tas vare på?</p>	<p>Hvordan disponeres gulvet i byrommet/uterommene?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Varelevering og renovasjon</li> <li>• Adkomster</li> <li>• Parkeringsplasser (sykkel, bil, barnevogn, sparkesykler o.l.)</li> <li>• Hvor kan man møblere og oppholde seg?</li> <li>• Hvor er de offentlige rommene som tilhører alle?</li> <li>• Hvor er de private sonene</li> </ul>	<p>Er det elementer som er spesielt viktige som bør ha ekstra fokus mht detaljutføring og høy kvalitet på materialene?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kan eksempelvis være prioritering av brukere/bruksformål, historiefortelling/lokal identitet</li> </ul>
<p>Vil området få høy synlighet fra viktige gater eller steder i byen / tettsteder?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hvordan skal man i så fall ta hensyn til dette?</li> </ul>		

Figur 2 Veileder fortetting med kvalitet side 70 – eksempel sjekkliste sammenheng og byrom

## Eksisterende bygningsmiljø



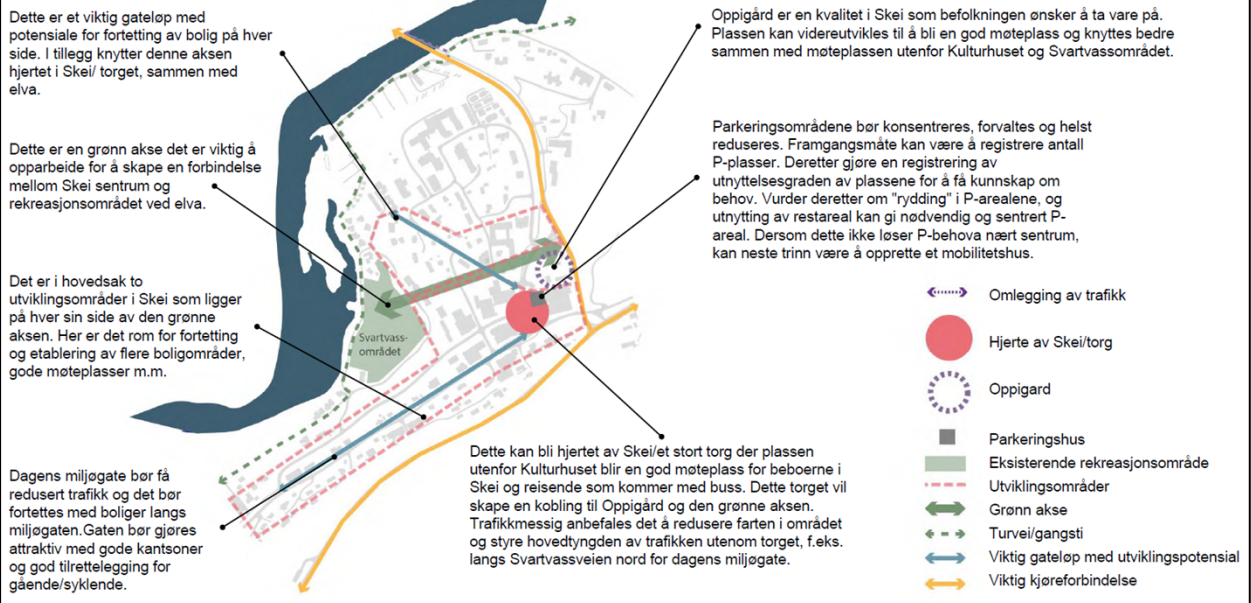
Eksisterende bygningsmiljø i Moavegen består for det meste av eineboligar. I Nedre del av Moavegen er det bygd mindre kjeda einebustader på eitt plan ved svingen mot ambulansestasjonen. Om lag midt i Moavegen er det bygd 13 leiligheter over 3 plan, med to etasjer på øversida langs Moavegen.

Figur 3 Boligtyper på Skei - boligtypologi

Tomta er ein del av eit eldre boligfelt der hovedparten er eineboligar. I følge veiledaren «Fortetting med kvalitet» er Moavegen ein av to aksar for fortetting, der den andre er Miljøgata. Det er i følge anbefalingskartet i veiledaren side 130 vist potensiale for fortetting av boligar på kvar side av Moavegen.

## Anbefalingskart for videre utvikling av Skei

Stedsanalyse Skei



Figur 4 frå veiledaren s130 - anbefalingskart for vidare utvikling på Skei

Boligområdet langs Moavegen knytter Skei saman med ein grønn akse til Surna og rekreasjonsområde ved Svartvassområdet. Omsøkt prosjekt bygger opp om dette, ved at fortettinga skjer langs eksisterande gatestruktur.

Området har relativt liten høgdeforskjell, noko som gjer at ein får god tomteutnytting utan at uteområda blir bratte eller utilgjengelege.

Bygningane i skisseprosjektet er vist langs Moavegen og oppdelt i to bygningsvolum bunde saman av ein takkonstruksjon og ei gangbru. Det er vist skisser som viser at det er gjort forsøk på å bryte opp fasaden ut mot Moavegen i noko grad. Dette gjer at bygningane framstår som meir oppdelt enn ved forrige konsept.

Byggegrensene er vist med 8 meter frå midten av Moavegen, og 4 meter frå øvrige nabogrenser noko som viser at plasseringa på tomta er teke hensyn til. Det er ikkje godt illustrert i kor stor grad utsiktsforholda for naboar på øversida av Moavegen blir påverka av bygningen.



Figur 5 Fasade sett fra nord

Det er satt maks gesimshøgde 31 moh i planbestemmelsane. Dette er uendra frå forrige planforslag.

Det var ved forrige behandling oppmoda om å gi plass til meir grønt i området ut mot Moavegen. Dette er ivareteke i nye skisser i planomtalen. Meir grøntareal vil vere positivt for trivselen langs Moavegen. Overgangen mellom privat og offentlig sone langs bygningane i moavegen blir viktig å arbeide vidare med i boligprosjektet.



## Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidd ein risiko- og sårbarhetsanalyse for planforslaget. Det er identifisert to hendelsar som kan vere aktuelt:

**Trafikkstøy:** Det er beskrevet avbøtande tiltak som er teke inn i planomtalen og planbestemmelsane.

**Trafikkulykke:** Frisikt og opparbeidelse av kryss og avkjørsel blir sikra gjennom planbestemmelse og plankart.

## Trafikksikring

Planforslaget blir vurdert til å ivareta trafikksikkerheita på ein tilfredsstillande måte. Det er vist langsgåande parkeringsplassar langs Moavegen. Desse er vist med 2 meters bredde. I og med at Moavegen er nytta som utrykningsveg for ambulansen kunne den langsgåande parkeringsplassen med fordel vore vist med 2,5 meters bredde for på den måten å unngå risiko for trafikkhindringar i vegbanen.













## Naturmangfold



Planomtalen beskriv kjente registreringar i området. I og med at tomta allereie er bebygd er det ikkje satt krav om ytterlegare vurderingar etter naturmangfoldlova.

## Klimatilpasning

Det er i planomtalen vist til statlige retningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Det er ikkje vist korleis framtidige klimaendringar er teke hensyn til. Planomtalen beskriv til dømes ingen konkrete naturbaserte klimatilpasningstiltak for håndtering av overvatn. Det står beskrevet at det kan gjerast tiltak på leikeplassen for å handtere overvatn, men ikkje korleis ein kan gjere det.

## Vurdering

	FNs bærekraftsmål	Beskrivelse
<b>Økonomi</b>	   	Skriv di vurdering her
<b>Sosiale forhold</b>	       	Blir vurdert som positivt med fleir beboarar i sentrum

<b>Klima og miljø</b>		<p>Fortetting i sentrum gjer at ein unngår arealbruksendringar for boligbygging. Positivt for klima og naturmangfold</p>
<b>Samarbeid</b>		<p>Skriv di vurdering her</p>

### Vedlegg

15662020009\_Planbeskrivelse\_230123  
 15662020009\_Planbestemmelser\_230123  
 ARK-1 Forprosjekt - Rev B  
 Image2\_004  
 Image3\_003  
 Image4\_002  
 Image5\_002  
 2020\_00009\_Plankart\_230123

RETT UTSKRIFT  
 DATO 17.mars.2023