



---

Arkivsak-dok. PLAN-20/01874-3  
Saksbehandler Hogne Frydenlund

Saksgang Møtedato  
Hovedutvalg teknisk plan næring og miljø 08.12.2020 84/20

---

## Saksframlegg

### Offentlig ettersyn - Detaljregulering Øvre Solbjørbakken - PlanID 2018003

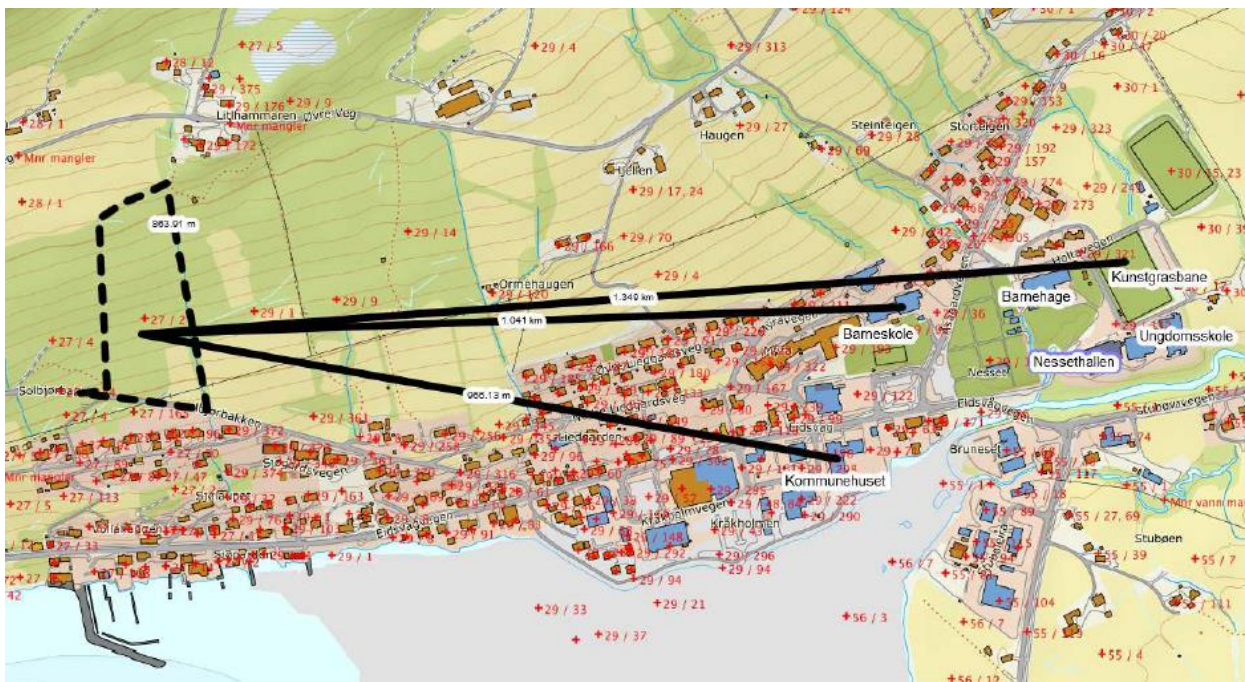
#### Kommunalsjefens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for teknisk, plan, næring og miljø legger med hjemmel i plan og bygningslovens §12-10 og 11 detaljreguleringsplan for Øvre Solbjørbakken, plankart datert 25.11.2020, ut til høring og offentlig ettersyn.

#### Saksopplysninger

Angvik Prosjektering AS har på vegne av eier av eiendommen GID 227/2 utarbeidet forslag til reguleringsplan for Øvre Solbjørbakken i Eidsvåg. Planområdet ligger ca 1 km vest for Eidsvåg sentrum, med adkomst fra kommunal vei – Solbjørbakken.

Oppstart av planarbeidet ble behandlet av Nettet formannskap i møte 06.12.2018 , f-sak 92/18.



Figur 1: Bildeillustrasjon - fra planbeskrivelsen

Angvik Prosjektering AS annonserte 20.12.2018 varsel om planarbeid. Det kom innspill fra følgende:

- Nettet Kraft AS
- Fylkesmannen i Møre og Romsdal
- Møre og Romsdal fylkeskommune
- NVE
- Statens vegvesen

Det er ikke mottatt innsigelse til planarbeidet.

Totalt planlegges det inntil 38 nye boenheter fordelt på 30 boenheter i 2- og 4- mannsboliger og åtte eneboliger i et område som i kommuneplanens arealdel er satt av til boligformål og LNF-formål.

Det er lagt opp til leiligheter i nedre del av boligfeltet. Adkomstvei med ensidig fortau, og tre felles nærlekeplasser, til sammen 4 dekar.

Reguleringsplanen legger opp til følgende rammer for utnyttelse/ utforming av bebyggelsen.

Formål	BYA	Maks gesimshøyde	Maks mønehøyde
BKS1, 2 og 3 (2/4 mannsboliger)	40 %	8 meter 4 meter (garasje)	9 meter 5 meter (garasje)
BFS1 og BFS 2 (eneboliger)	30 %	8 meter 4 meter (garasje)	9 meter 5 meter (garasje)

Takvinkler: Flatt tak (0-5 grader) – pulttak (6 – 15 grader) eller saltak (maks 45 grader)

Asplan Viak AS har utarbeidet flom- og erosjonsvurdering med beskrivelse av dagens situasjon og for fremtidig situasjon med ny bebyggelse. Opparbeiding av området er mulig dersom det gjøres erosjonssikring og tiltak knyttet til overvannshåndtering og bevaring av kantvegetasjon. Disse temaene er beskrevet i reguleringsbestemmelsene, - § 10.3 og § 10.5.

Konsulentfirmaet ERA Geo AS har utført geotekniske undersøkelser i planområdet. Det er registrert en mindre kvikkleirelokalitet, men den vil ikke medføre utfordringer for områdestabiliteten. Reguleringsbestemmelsen § 10.6 omfatter krav til sikring av ustabil område.

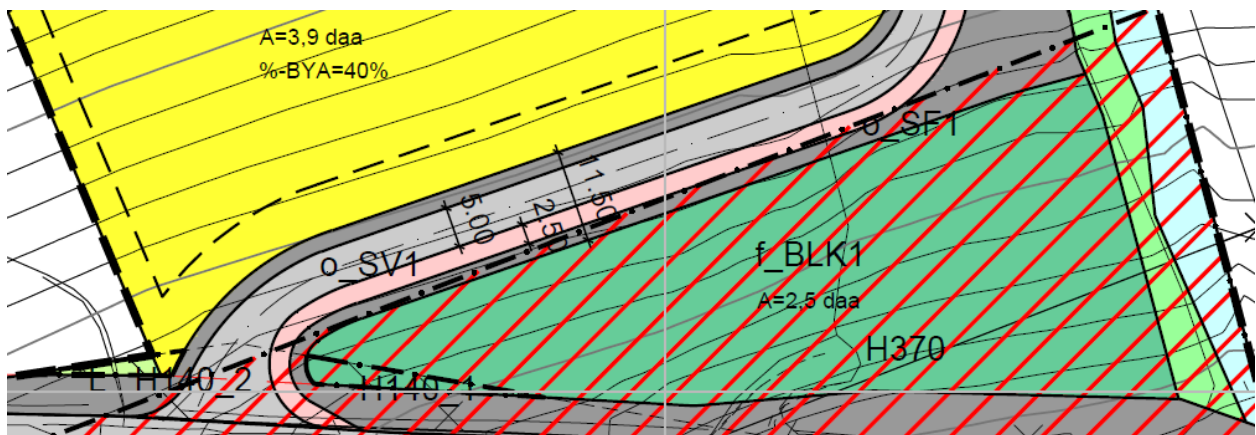
## Vurdering

Tiltakshaver sin intensjon med planforslaget er å kunne tilby et godt, sentrumsnært boligområde for både yngre og eldre. I forkant av planarbeidet ønsket rådmannen i Nesset en politisk avklaring før det ble gitt klarsignal til gjennomføring av planarbeidet. Dette med bakgrunn i utbygging i en sørvendt skogsli der det er vanskelig å oppnå gode løsninger knyttet til universell utforming. Deler av veistrekningen i boligfeltet har en stigning på vel 8%.



Figur 2: Bildeillustrasjon hentet fra planbeskrivelsen

Fremføring av ny vei med fortau medfører store terrenginngrep. Det er regulert inn veibredde på fem meter (9 meter i kurve), fortau 2,5 meter og 2 meter grøft/veiskjæring på rette veistrekninger.



Figur 3: Utsnitt - plankartet

Kommunalsjefen mener noen av planbestemmelsene kunne vært tydeligere. For eksempel § 1.4 (støy)

§	Gjeldene forslag	Kommunalsjefens vurdering
1.4 b	Eventuelle støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelse vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.	Eventuelle støyskjermingstiltak skal bestå av beplantet jordvoll, om nødvendig kombinert med støttemur av naturstein. Muren skal ha maksimal høyde 1,5 meter.

Kommunalsjefen vil likevel ikke foreslå endring av bestemmelser før planforslaget har vært ute på høring og offentlig ettersyn.

Kommunalsjefen legger til grunn at planarbeidet er avklart politisk og at Angvik prosjektering har gjennomført utredninger som er vesentlig for planarbeidet. Det er lagt inn rekkefølgekrav med opparbeidelse av lekeplasser etter hvert som det skjer utbygging i boligområdet.

Eirik Heggemsnes  
Kommunalsjef TPNM

Anni Kari Pedersen  
Enhetsleder samfunn og plan

## Vedlegg

Møtebok Nettet - f sak 92 2018  
2018003\_Planbeskrivelse\_271020  
2018003\_Planbestemmelser\_271020  
19081-RIG02 Geoteknisk prosjekteringsrapport til reguleringsplan  
Flomfarevurdering fremtidig situasjon - Solbjørbakken Øvre  
Flomfarevurdering Solbjørbakken Øvre (1)  
Vedlegg 1 - ROS-analyse011020  
Vedlegg 2 -Vurdering vann271020  
Oversikt - Innspill til oppstart av planarbeid  
2018003\_A2\_1000\_Plankart\_251120