



Arkiv: PLANID-15282020004,  
GBNR-7/12, FA-L13  
JournalpostID: 22/402  
Saksbehandlar: Arild Sunde Rinnan  
Dato: 18.01.2022

## Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
PS 06/22	Nærings- og utviklingsutvalet	31.01.2022

### Detaljregulering BU13 Grebstadlia - Politisk behandling før 1.gongs høyring og offentleg ettersyn

#### Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

Planforslaget til Detaljregulering BU13 Grebstadlia (planid 15282020004) vert lagt ut til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn, jf. plan- og bygningslova § 12-11.

Nærings- og utviklingsutvalet - 06/22

#### NU - behandling:

Arealplanleggar Arild Sunde Rinnan orienterte og svara på spørsmål.

#### NU - Vedtak:

Planforslaget til Detaljregulering BU13 Grebstadlia (planid 15282020004) vert lagt ut til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn, jf. plan- og bygningslova § 12-11.

#### Saksutgreiing

##### Bakgrunn for saka

Planforslaget er vurdert av administrasjonen og leggest fram for nærings- og utviklingsutvalet for behandling før 1. gongs høyring og offentleg ettersyn.

##### Saksopplysningar

Planforslaget er utarbeida av proESS AS v/ Maria Havnegjerde Skylstad.

Forslagsstillar er Ludviksen Bygg AS.

Formålet med planforslaget er å legge til rette for utbygging av bustader i samsvar med gjeldande kommunedelplan. Ein ser for seg variasjon i bygningsmassen og det blir tilrettelagt for både einebustader, tomannsbustader, firemannsbustader og einebustader i rekke. Ut over dette vil ein legge til rette for leikeplass og internvegar.

*Omtale av planforslaget*

Planområdet ligg i Grebstadlia og vart sett av til bustadområde i samband med planprosessen med kommunedelplan Sentrum-Ikornnes i 2019. Det nye feltet vil ligge nær dei eksisterande regulerte felt i Grebstadlia. Planområdet vil få direkteavkøyrsløse frå kommunevegen. Det blir lagt til rette for 3 delfelt innanfor planområdet der to er for konsentrert småhus og eit for frittliggande småhus. Det er angitt i føresegnene for høgde på bygg i planen, samstundes er det satt ein maksimal kotehøgde innanfor dei ulike tomtene. På denne måten sikrar ein utsikt og føreseielegheit for dei eksisterande og nye bustadar i nærleiken. Det kan maksimalt etablerast 15 bueiningar innanfor planområdet. Det skal opparbeidast ein felles leikeplass og eit felles uteopphaldsareal. Mellom desse skal Grebstadbekken renne i opent løp. Løpet til denne bekken skal flyttast og bekkeløpet skal sikrast med gjerde. For å sambinde leikeområdet og uteopphaldsarealet skal det etablerast ei bru over bekken. Det er så planlagt å legge bekken i røyr under tilkomstvegen i feltet og vidare under byggeområde BKS1.

Til oppstartsvarselet er det kome fire innspel. Får Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, Møre og Romsdal fylkeskommune, NVE og Statens vegvesen. Desse er oppsummert og vurdert/kommentert av plankonsulent i kapittel 9 i planomtalen og innspela ligg vedlagt.

### **Vurdering**

Planforslaget er i tråd med avsatt formål og føresegnene i overordna kommunedelplan. Kommunen er positiv til at eit bustadområde avsett i sist kommunedelplanprosess blir regulert og tatt i bruk. Planområdet har ein relativt sentrumsnær plassering som vil bidra til å auke talet på bustader i eit område kommunen trur vil være attraktivt for folk å busette seg. Reguleringsplanen legg opp til eit utval varierte bustadtyper som difor kan tilpassast marknaden

I planprosessen er det gjort arkeologiske undersøkingar i området og det er funne automatisk freda kulturminne der. Forslagsstillar ønskjer å nytte områda der desse kulturminna ligg til bustadområde, å ønskjer å få desse områda vurdert til ein dispensasjon om løyve til inngrep frå kulturminnelova av fylkeskommunen i høyringsprosessen. Kommunen har ikkje her gjort eigne vurderingar av dei automatisk freda kulturminna og overlèt til fylkeskommunen som mynde til å vurdere og avgjere dette.

Bekken som renn gjennom området er foreslått å legge om for å kunne bygge ut området meir arealeffektivt enn kva bekketraseen i dag legg til rette for. Forslagsstillar foreslår dette på grunnlag at bekken fleire stader i bekkeløpet allereie er lagt under bakken i røyr og det difor ikkje vil vere ein urørt bekk ein her vil gjere tilpassing på. Det er gjort to flaumvurderingar i planprosessen. Den første av Norconsult har gjort ei vurdering av ulike bekketrasear og i den andre av Sunnfjord Geo Center er det gjort flaumsonekartlegging og gjeve anbefalingar knytt til omlegging av bekken. For å få ned hastigheita på vatnet i bekken som kjem inn i planområdet tilrår dei blant anna å etablere det dei kallar eit energidrepebasseng som skal redusere straumhastigheita.

Det blir i planforslaget foreslått å flytte bekken noko mot aust før unngå planlagde bustader på BKS1, legge ein kulvert inn mot byggeområde BKS1 og føre bekken i røyr eit stykke (RpBo#6) før den igjen får eit ope løp gjennom resten av planområdet. Flaumvurderinga til Sunnfjord Geo Center har ikkje konkludert med dimensjonering av kulvert og krav til steinstørrelse i det nye bekkeløpet og rundt energidrepebassenget, men dette blir sikra i planen i føresegna punkt 2.10 og rekkjefølgjekrav punkt 7.4. Kommunen ser at ein med å legge om bekken vil kunne utnytte området betre enn den gjer i dag. Dette vil vere positivt at ein får utnytta avsatt byggeareal på best mogleg måte. Samstundes vurderer kommunen at ein vil utforme det nye bekkeløpet på ein slik måte at det omsyntar auka og endra nedbør som følgje av klimaendringane med å ta ned hastigheita på vatnet og dimensjonere både bekkeløp og kulvert tilfredsstillande. At dette blir utførte er sikra i planen.

Planområdet består av dyrka mark. For å ivareta matjord har Statsforvaltaren varsla motsegn om reguleringsplanen ikkje tek nok omsyn til matjorda i planområdet. Statsforvaltaren har kome med ei rekke moment som skal takast med i planen. Blant anna er det krav om at matjorda skal nyttast til oppdyrking av ei ny fulldyrka mark på dertil eigna areal til ein matprodusent i aktiv drift. Det skal

lagast ein plan korleis dette skal gjennomførast. Dette er ivaretatt i føresegna punkt 2.7 og 7.6.

Leikeområdet som skal opparbeidast i samband med utbygginga i området er på omtrent 500 m<sup>2</sup>. Det er vesentleg større enn minimumsstørrelsen på ein nærleikeplass satt i kommunedelplanen. Det er også lagt inn at den skal høgare kvalitet med to fleire leikeapparat enn minimumskravet. Med maksimalt 15 bueiningar utløyser ein ikkje krav til å sette av areal til ein slik kvartalsleikeplass på eige område, men bueiningane skal ha ein kvartalsleikeplass innan 250 meters gangavstand på minst 1500 m<sup>2</sup>. Den auka kvaliteten og størrelsen på nærleikeplassen innanfor planområdet skal oppveie for dette. Det blir likevel vist til fleire opparbeida områder i nærleiken som kan nyttast av barn og unge, men som ligg noko lenger unna enn kvartalsleikeplasskravet. Blant anna ein 1000 m<sup>2</sup> grusbane som er eig av kommunen og avsett til friområde ca 360 meter gangavstand frå planområdet, og ei ballbane og leikeareal i Grebstadhagen 500 meter unna. Dette området er på 1600 m<sup>2</sup>.

Det er utarbeida ein vatn, avløp og overvassplan som følger planforslaget. Sykkylven energi AS har vurdert planen og Per Magne Drotninghaug har gjeve tilbakemelding om at planen er ok.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen kjente negative konsekvensar i samband med reguleringa og utbygging av området.

Geir Ove Vegsund  
kommunedirektør

Bjarte Hovland  
einingsleiar tekniske tenester

### **Vedlegg:**

15282020004-Grebstadlia BU13-Føresegner  
15282020004-Grebstadlia BU13-Plankart  
15282020004-Grebstadlia BU13-Planomtale  
BU13 arkeologisk rapport 2020  
BU13 flaumfarevurdering Sunnfjord Geocenter  
BU13 flomvurdering Norconsult  
BU13 illustrasjonsplan  
BU13 innspel til oppstart  
BU13 sjekklister ROS  
BU13 terrengprofil A-E  
BU13 VA-plan