

## Saksframlegg

---

### Reguleringsplan for Oppigardshaugen boligfelt - sluttbehandling

Saksnummer eByggesak: PLAN-19/00090

---

#### Forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjenner kommunestyret i Gjemnes reguleringsplan 20180001 for Oppigardshaugen boligfelt med plankart datert 23.10.2019 og bestemmelser datert 30.12.2019.

#### Saken gjelder

Vegard Indergård ønsker å legge til rette for boligbebyggelse på Oppigardshaugen sentralt plassert i Angvik, med planid 20180001 og har innleid Angvik prosjektering som plankonsulent. Arealet er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligformål. Planarealet er i ca. 30 da, hvor 25 da er skog med middels til høy bonitet. Det legges opp til inntil 26 nye boenheter fordelt på 10 eneboligtomter og fire 2-/4-mannsboligtomter. Området har kort vei til skole, barnehage og butikk.

#### Høring

Reguleringsplan for Oppigardshaugen boligfelt ble i formannskapsmøtet 15.10.2019, sak 7/19, vedtatt lagt ut på offentlig høring og ettersyn. Høringsfrist ble satt til 05.12.2019. Fristen ble utsatt til 20.12.2019 etter anmodning fra Møre og Romsdal fylkeskommune fordi kulturminnet i sørvestre del av planområdet skulle vurderes av Riksantikvaren. Brev til berørte parter ble sendt ut 21.10.2019 sammen med plandokumentene. Plandokumentene lå også tilgjengelige på Gjemnes kommune sin hjemmeside [www.gjemnes.kommune.no](http://www.gjemnes.kommune.no).

Det kom inn 7 merknader i forbindelse med høringsperioden. Oppsummeringen av hver enkelt merknad står i kursiv med plankonsulenten eller kommunen sin vurdering under. Det er gjort rede for om merknadene er tatt til følge eller ikke.

#### Olav Lundås 22.10.2019:

"Som tidligere høringer og kommentater fra min side vedr. denne saken, så har jeg fortsatt en positiv innstilling til å få et boligområde inn til min grense så lenge da dette er planlagt for å skape utvikling / vekst i bygda.

Jeg ser at det er krysset av på "nei" vedr. beliggenhet i forhold til værforhold i området. Oppigardshaugen er det mest utsatte stedet for ekstremvær i bygda, og det må vel tas hensyn til dette vedr. byggestruktur og sikkerhet ellers.

#### Gjerdeplikt:

Med en slik regulering medfølger gjerdeplikt, og jeg ønsker da et gjerde mot min eiendom er mest mulig vedlikeholdsfritt / kraftig finmaska netting i normal høyde.

Tilkomstvei:

Litjbruvegen vil bli tilkomstvei til boliger i Oppigardshaugen. Den er fra før tilkomstvei til skole/ barnehage / nærliggende boligfelt og ellers andre boliger i området.

Vegen er til tider overbelastet med buss og biltrafikk, og har svært få møteplasser. Gårdsveier og andre private veier blir brukt til avkjørslar da vegen ikke har bredde nok for møtende trafikk.

Vegen er stedvis farlig også, da den er høy i forhold til terrenget rundt. Spesielt om vinteren kan dette skape uheldige situasjoner-- og da mest for skolebusser.

Skal Litjbruvegen fortsatt være tilkomstveien til den sentrale delen av bygda, må Gjemnes kommune påregne seg oppgradering og vedlikeholdsutgifter på denne strekningen fremover i tid. Fartsgrensen må ,i dette tilfelle også da settes ned til 40km på strekningen

Alternativet er å stenge Litjbruvegen for gjennomkjøring til skole / barnehage og at det igjen blir jobbet aktivt med å få til andre løsninger på trafikkproblemene i området.”

Kommunens vurdering:

Hensyn til værforhold og avklaring rundt gjerdet antas avklart med forslagsstiller og utbygger.

Litjbruvegen fikk nytt dekke i 2018, Angvikvegen skal få det i 2020. Utover det har kommunen ingen planer om andre oppgraderinger eller endringer på disse vegene.

### **Møre og Romsdal fylkeskommune 24.10.2019:**

«Ut frå ei samla vurdering av kulturminnet sin verdi opp mot planen sin samfunnsverdi finn vi difor å rå til at det vert gjeve dispensasjon frå lov om kulturminne §§ 3, 4 og 6, utan vilkår om arkeologisk utgraving. Vi ber imidlertid om at det vert satt krav om gjerde mot lokaliteten under anleggsarbeidet, og at dette vert tatt inn i føresegnene».

Plankonsulentens vurdering:

Forslag om ny planbestemmelse, §9.4:

«Før det blir igangsatt anleggsarbeider innenfor planområdet skal kulturminnelokaliteten med ID 246771 sikres med gjerde jfr båndleggingssone H730».

### **Statens vegvesen 21.11.2019:**

«For å sikre at krysset Angvikvegen/Sørlandsvegen ikke får stor trafikkøkning, råder vi til at det gjøres tiltak på det kommunale vegnettet som gjør at det blir mer attraktivt å benytte annet vegnett enn Angvikvegen. Her vil breddeutviding av Litjbruvegen være et aktuelt tiltak. Vi anbefaler at Angvikvegen stenges for gjennomkjøring enten fysisk, eller ved skilting. Det planlegges et internt vegnett med 10% stigning. Maks stigning er etter N100 8%. Det er også planlagt en gangadkomst mot øst med 12-20% prosent stigning. Vi råder kommunen til å se på alternative løsninger for å redusere stigningen på det interne vegnettet for å bedre fremkommeligheten. Det må legges opp til løsninger som faktisk kan brukes og er realiserbare».

Plankonsulentens vurdering:

Plankonsulenten er også av den oppfatning at noe burde gjøres med de kommunale vegene i området. Oppgradering, stenging eller skilting er etter plankonsulenten sin oppfatning en

kommunal oppgave som ikke kan pålegges utbygger. Plankonsulentens sin vurdering er at skilting av Angvikvegen med «gjennomkjøring forbudt» er den beste løsningen. Langs strekningen er det 3 bolighus og et bedehus som er avhengig av vegen, slik at en fysisk stenging vil være umulig. Når det gjelder stigning og plassering av adkomstveger og gangadkomst internt i planområdet er andre løsninger vurdert, men ingen andre løsninger som er tatt opp til vurdering gir bedre stigningsforhold/bedre adkomst enn valgt løsning. Gangadkomsten er en gangadkomst/snarveg for skoleunger og andre slik at de slipper å gå langs vegen rundt haugen. Adkomstvegen vil ikke bli brattere enn den kommunale vegen Vollabakken. Denne benyttes i dag av hele boligfeltet på Vollan. Planområdet er i et område med topografi som vanskeliggjør stigningsforhold innenfor normalen.

### **NVE 22.11.2019:**

Gir generell informasjon vedrørende NVE sine saksområder og minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.

Plankonsulentens vurdering:

Tas til orientering.

### **Arild Angvik 27.11.2019:**

«Svingen nedenfor nåværende avkjørsel er utvidet, noe som dermed vil føre til at arealet foran innkjørselen til min garasje blir beskåret og samtidig vil ei stor gran måtte fjernes. I og med at jeg nå får en ny veg, på to delvis tre kanter av eiendommen, så ønsker jeg å diskutere vegløsninga, både når det gjelder avkjørselen til min eiendom, og utforming av svingen der avkjørselen kommer. Jeg mener at det må gå an å legge den første sløyfa av vegen noe lengre ned, slik at svingen ikke beskjærer den naturlige skråninga i vesentlig grad».

Plankonsulentens vurdering:

Møte og befarings med nabo ble avholdt 17.12.2019 sammen med graveentreprenør. Det ble etter hvert klart at nabo hadde tatt utgangspunkt i eldre kart og skisser. Etter å ha fått framlagt riktig kart, fått forklart planene for ny avkjøring og etter å ha gjort noen utmåling i marka, var han enig i at planforslaget som foreligger kunne bli en grei løsning. Plankonsulenten har oversendt gjeldende plankartversjon sammen med detaljkart for ny avkjørsel til gnr/bnr 83/129.

### **Møre og Romsdal fylkeskommune 03.12.2019:**

«Planen kan ikke eigengodkjennast før det ligg føre løyve etter kulturminnelova frå Riksantikvaren. Dette vil bli oversendt. Vi har elles ikkje merknader til eigengod-kjenning».

Plankonsulentens vurdering:

Tas til etterretning. Planforslaget kan ikke godkjennes før løyve etter Kulturminneloven fra Riksantikvaren.

### **Fylkesmannen i Møre og Romsdal 04.12.2019**

«Planområdet er avsett til bustadområde i kommuneplanens arealdel. Fylkesmannen har ut frå

sine ansvarsområde ingen særskilte merknader til planframlegget. Planen kan derfor eigengodkjennast for vår del».

Plankonsulentens vurdering:  
Tas til orientering.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Prosjektet legger opp til at kommunen overtar veg og avløp gjennom en utbyggingsavtale og at dette blir Gjemnes kommune sitt ansvar når områdets infrastruktur er ferdig utbygd. Tilsvarende foreslås vannledninger og gateløys overtatt av Angvik Vassverk.

### **Konsekvenser for klima og det ytre miljø**

Rådmannen vurderer at saken ikke fører med seg andre konsekvenser enn det som normalt følger av et slikt byggeprosjekt.

### **Konsekvenser for arbeidsmiljøet**

Rådmannen vurderer at saken ikke fører med seg andre konsekvenser enn det som normalt følger av et slikt byggeprosjekt.

### **Rådmannens vurdering og konklusjon**

Kommunestyret vedtar reguleringsplan Oppigardshaugen boligfelt med planid 20180001 og plankart datert 23.10.2019 og bestemmelser datert 30.12.2019.

Rådmannen i Gjemnes Kommune, 05.02.2020

Jørgen Jung Jensen  
Rådgiver

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg 1: [Klikk her for å skrive inn tekst](#), datert [klikk og velg dato](#)

Vedlegg 2: [Klikk her for å skrive inn tekst](#), datert [klikk og velg dato](#)

Vedlegg 3: [Klikk her for å skrive inn tekst](#), datert [klikk og velg dato](#)

**... Sett inn saksutredningen over denne linja**