

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 22/01194-39

Saksbehandler May Kristin Vassli

20220001 - Detaljregulering for Arnvika boliger

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet 2023 - 2027	21.10.2025	51/25
2 Kommunestyre 2023 - 2027	28.10.2025	47/25

Formannskapet 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 21.10.2025 sak 51/25**Møtebehandling**

Det ble stemt over kommunedirektørens innstilling.

Votering

For forslaget stemte 7: Milly Bente Nørsett (AP), Roger Bach (Frp), Geir Gaarder (MDG), Ingrid Waagen Rimstad (Sp), Jens Kristian Eikrem (Sp), Kristin Sørheim (Sp), Solrun Hafsås (UA).

Dermed ble innstillingen vedtatt.

Formannskapet 2023 - 2027s vedtak/innstilling

Tingvoll kommunestyre vedtar i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljregulering for Arnvika boliger gnr/bnr 138/14 (planid 20220001) med plankart, planbeskrivelse og ROS-analyse revidert 25.09.2025 og planbestemmelser revidert 03.09.2025.

Tingvoll kommune fraskriver seg ethvert økonomisk ansvar i forbindelse med gjennomføring av planen.

Kommunestyre 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 28.10.2025 sak 47/25**Møtebehandling**

Det ble stemt over formannskapet sitt vedtak.

Votering

For forslaget stemte 20: Helge Haltstrand (AP), Jan Harald Rolland (AP), Milly Bente Nørsett (AP), Sonni Iren Stølan Heggli (AP), Audun Sæbø (FLHKV), Reidar Gullikstad Hagen Sira (FLHKV), Gunnar Nilsen Skuggevik (Frp), Kristjan Einset Stomsvik (Frp), Lise Almskår Aasgård (Frp), Roger Bach (Frp), Geir Gaarder (MDG), Arne Magnus Aasen (Sp), Ingrid Waagen Rimstad (Sp), Jens Kristian Eikrem (Sp), John Ola Ulset (Sp), Kristin Sørheim (Sp), Peder Orø Skar (Sp), Vidar Aasen (Sp), Ivar Jonas Nørbech (SP), Andrea Ivarsdotter A Bergem (SV).

Dermed ble innstillingen vedtatt.

Kommunestyre 2023 - 2027s vedtak

Tingvoll kommunestyre vedtar i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljregulering for Arnvika boliger gnr/bnr 138/14 (planid 20220001) med plankart, planbeskrivelse og ROS-analyse revidert 25.09.2025 og planbestemmelser revidert 03.09.2025.

Tingvoll kommune fraskriver seg ethvert økonomisk ansvar i forbindelse med gjennomføring av planen.

20220001 - Detaljregulering for Arnvika boliger

Kommunedirektørens innstilling:

Tingvoll kommunestyre vedtar i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljregulering for Arnvika boliger gnr/bnr 138/14 (planid 20220001) med plankart, planbeskrivelse og ROS-analyse revidert 25.09.2025 og planbestemmelser revidert 03.09.2025.

Tingvoll kommune fraskriver seg ethvert økonomisk ansvar i forbindelse med gjennomføring av planen.

Saksopplysninger

Formannskapet vedtok i møte 14.05.2024 å sende detaljregulering for Arnvika boliger gnr/bnr 138/14, planid 20220001 på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minst 6 uker.

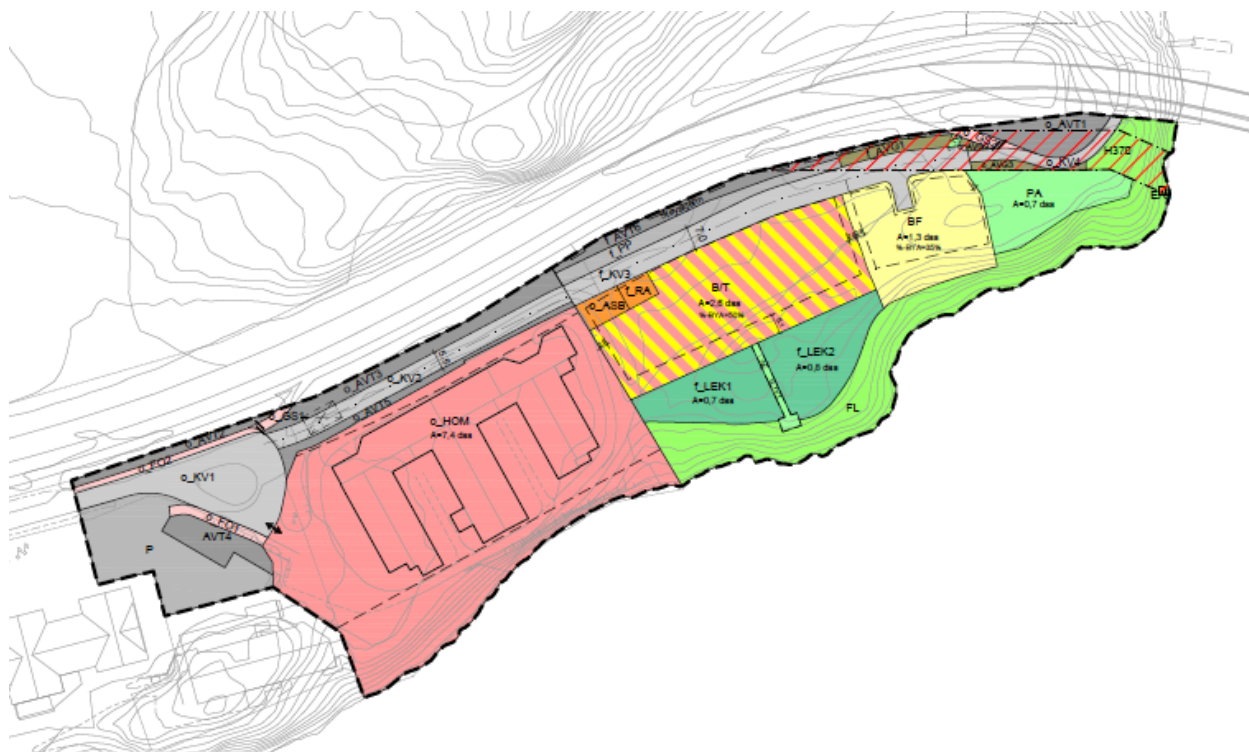
Planen har vært på høring i perioden 27.05.2024 til 15.07.2024.

Saken var også oppe til formannskapet 10.06.2025, med følgende vedtak:

«Tingvoll formannskap sender tilbake detaljregulering for Arnvika boliger gnr/bnr 138/14 (planid 20220001) med ønske om at tiltakshaver legger inn en sti nedenfor boligene, samt at man knytter sammen vegen som kommer fra Fjordkursenteret med vegen som skal gå ovenfor boligene, slik at man unngår kjøring på gangvegen. Man bør gjøre tiltak for å unngå gjennomgangstrafikk.»

Norgeshus AS har på vegne av SE-TA Project AS lagt fram detaljregulering av et område på Arnvika for bolig.

Hensikten med planen er å legge til rette for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse i form av tomannsboliger, flermannsboliger og rekkehus eller kjeda eneboliger med tilhørende uteoppholdsareal og veiareal. Det legges også til rette for at det kan etableres omsorgsboliger i det ene delfeltet. Planen vil tilrettelegge for tursti og lekearealer.



Figur 1. Reguleringsplan. Viser formål i planen. Plankartet ligger vedlagt som vedlegg.

Merknader

Det har kommet inn innsigelse fra Statsforvalteren i Møre og Romsdal på to punkter:

Planforslaget avklarer ikke virkningene for landskap og natur/terreng i strandsona ved etablering av tursti.

Planforslaget sikrer ikke gjennomføring av avbøtende tiltak mot støy på en tilfredsstillende måte.

Revidert planforslag (05.02.2025) ble sendt til Statsforvalteren i Møre og Romsdal, og innsigelsene ble trukket. Men de vil samtidig at det skal vurderes om turstien kan tas inn i planen med de føringene de skriver i brevet.

Det er gjort mindre endringer av plan etter dette, men trolig ikke endringer som vil føre til innsigelse. Turstien langs sjøen er ikke tatt inn i plan.

Følgende merknader er mottatt (merknadene og all dokumentasjon kan leses i sin helhet på [kommunens innsynsløsning](#)):

Plankonsulent har svart ut merknader, og disse ligger som vedlegg, og er lagt inn nedenfor.

Statsforvalteren i Møre og Romsdal (01.08.24)

Merknad	Kommentar/vurdering
Natur- og miljøvern Landskap Bygningene er trukket lenger vekk fra strandsonen, noe som gir bredere vegetasjonsskjerm til sjøen. Vurderer at endringene som er gjort fra planoppstart ivaretar landskapet mot fjorden og for omsorgssenteret i større grad.	Ok.
Strandsone Påpeker at deres innspill ved planoppstart ikke er fulgt opp i planforslaget, da turvegen ikke er avklart i plankartet, og det ligger ikke ved detaljert beskrivelse av hvordan turstien vil gå i terrenget, eller hvilke inngrep som må til for etablering av stien. Planen avklarer ikke godt nok virkningene turstien vil få for landskap og natur/terreng i strandsonen, og Statsforvalteren fremmer derfor innsigelse inntil dette er tilstrekkelig utredet jf. PBL § 1-8 og rundskriv T-2/16 punkt 3.11. Kommunens satsing på omsorgsboliger gjør det spesielt viktig at turstien blir universelt utformet. For å få det til uten for store terrenginngrep, kan ikke stien legges stort nærmere sjøen enn f_LEK. Naturmangfold Oppfordrer i størst mulig grad å beholde stedegen vegetasjon. En bør sikre i bestemmelsene at det ikke blir plantet fremmede arter som kan være en trussel for stedegen vegetasjon.	Med bakgrunn i innsigelsen er det utført en fagkyndig kartlegging av naturmangfold i området i oktober 2024. I rapporten er det vurdert konsekvenser av to ulike stialternativer: ett med den universelt utformede stien parallelt med sjøen, og ett med to stier med utsiktspunkt vinkelrett på sjøen. Rapporten konkluderer med at alternativet med tursti langs sjøen medfører noe mer forringelse enn det andre alternativt. På grunn av dette er turstien langs sjøen tatt ut av planforslaget, og det er valgt å gå for et alternativ med kun en tursti med utsiktspunkt vinkelrett på sjøen. Bestemmelse om dette er tatt inn i planen.

Forurensning og støy Bestemmelsene må sikre at støyskjerm får en utforming som fører til at støynivåene blir redusert slik det fremgår av støyrapporten. Krav til støyskjerm jf. støyrapporten må suppleres i bestemmelsene, og det må sikres med rekkefølgekrav at støyskjermen blir oppført før boligene blir tatt i bruk. Ber om at støytiltak (skjerm) for å unngå at uteoppholdsareal ved tomannsbolig B havner i gul støysone, sikres i plankart eller bestemmelser. Fremmer innsigelse til planforslaget inntil det er tatt tilstrekkelig hensyn til støy, jf. rundskriv T-2/16. Innsigelsen kan trekkes når planforslaget er endret i tråd med merknadene over.	Bestemmelser er supplert iht. merknad og rekkefølgekrav tatt inn. Tatt inn i bestemmelser.
---	--

Statsforvalteren i Møre og Romsdal trakk innsigelsene etter å ha fått tilsendt planforslag revidert 05.02.2025.

«Statsforvaltaren har ikkje motsegn til ein plan slik han er utforma i oversendinga 26.03.2025.

Vi vil likevel rå til at Tingvoll kommune legg til rette for ein turveg langs sjøen innanfor dei rammene vi foreslår ovanfor. I så fall er motsegna knytt til turvegen i vårt brev 01.08.2024 å sjå som trekt, og kommunen kan for vår del eigengodkjenne planen. Dersom kommunen ser svakheiter ved vårt forslag er vi opne for vidare dialog om nødvendige rammer.»

Møre og Romsdal fylkeskommune 29.05.2024

Merknad	Kommentar/vurdering
Planfaglige merknader Hadde ved oppstart merknader knyttet til automatisk fredede kulturminner, barn og unge og universell utforming. Ser at dette er innarbeidet på en tilfredsstillende måte i plandokumentene.	Ok.
Automatisk fredede kulturminner Er ikke kjent med at det er registrert fredede kulturminner i det aktuelle området og har således ingen spesielle merknader knyttet til tiltaket. Minner likevel om aktsomhetsplikten etter kulturminneloven § 8.	Ok.
Konklusjon Møre og Romsdal fylkeskommune har ikke vesentlige merknader til planforslaget.	Ok.

Statens vegvesen 16.08.2024

Merknad	Kommentar/vurdering
---------	---------------------

Arealpolitiske føringer for planarbeidet Synes det er problematisk å skulle støtte opp om videreutvikling av Einset uten at det er en del av en større vurdering i kommuneplanen. Tenker at kommunen gjerne må ha et ønske om videreutvikling, men før det kan skje må en først og fremst vurdere kvalitetene i området og sørge for et trygt og effektivt gang- og sykkelvegnett. Merknader til planforslaget Opplyser at de gjennom dialog med kommunen og andre involverte parter, har avklart byggegrenser og støyreduserende tiltak, som bl.a. inkluderer en støyskjerm langs E39. Påpeker at disse tiltakene imidlertid ikke må hindre sikt mot Straumsundbrua. Er positive til at en velger å bevare en del vegetasjon og trær langs planens østside, da dette vil skjerme av fra støy fra Straumsundbrua.	Tas til etterretning. Det er vist i planbeskrivelsen at støyskjermen ikke vil komme i konflikt med siktlinjer langs E39.
--	--

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) 18.06.2024

Merknad	Kommentar/vurdering
NVE sin generelle tilbakemelding Oppfordrer til å gå gjennom NVEs kartbaserte veileder, og vurdere om NVEs saksområder er tatt hensyn til i planen. Det må vurderes om planen tar hensyn til nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVE veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging. Viser også til NVEs sider for arealplanlegging, samt kartløsninger. Kommunen sitt ansvar Minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg, byggetillatelse og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttale til saken.	Tas til etterretning.

Mattilsynet 01.07.2024

Merknad	Kommentar/vurdering
Drikkevann Viktig at alle abonnenter i planområdet sikres nok og helsemessig trygt vann under og etter anleggsperioden. Evt. konflikt med tekniske installasjoner for eksisterende drikkevannsforsyning må	Tas til etterretning. Tas til etterretning.

undersøkes.	
Ber om at drikkevann tas med i ROS-analysen.	ROS-analyse oppdateres.
Fiskehelse/fiskevelferd Det er planlagt privat avløpsløsning med utslipp til sjø. Viktig å sjekke om det er eksisterende fiskeoppdrettsanlegg, eller planer om dette, i samme fjordsystem.	Tas til etterretning.

Nordmøre og Romsdal Brann og Redning 07.06.2024

Merknad	Kommentar/vurdering
Det forutsettes at branntekniske løsninger prosjekteres iht. ytelses i TEK17/VTEK17 kap. 11. Det forutsettes at retningslinjer for slokkevann og adkomst NORBR etterleves. Påpeker at tankbil bare vil kunne erstatte manglende vannforsyning i boligstrøk o.l. med liten spredningsfare, hvilket ikke synes å være tilfelle for dette området. Reguleringsplanen må angi forutsetninger mht. slokkevannsforsyning. Anser ikke sjøvann eller elv som en åpen vannkilde som er tilgjengelig året rundt (krav i VTEK kap. 11-17) som egnet til slokkevann. Kommunens ansvar, i forhold til slokkevannsforsyningen, er å tilse at slokkevannsforsyningen er tilstrekkelig. Dette kan skje både ved at vannverket fremfører vann, og/eller ved at utbygger sørger for slokkevannsforsyningen. Tiltakshaver må påregne å selv bære kostnader ved etablering av slokkevannsforsyning. NORBR viser til sine retningslinjer kap. 7 hvor krav til slokkevannsforsyning er godt beskrevet og ber om at dette etterleves i reguleringsarbeidet.	Følgende bestemmelse er tatt inn i planen: Før det kan gis igangsettingstillatelse må tilfredsstillende løsning for brannvann dokumenteres.

Tingvoll kommune v/drift 19.06.2024

Merknad	Kommentar/vurdering
Det må etableres en midlertidig løsning fra utbygger i anleggsperioden som sikrer kommunen at dagens løsning med EL-billader og renovasjonsbygg kan opprettholdes.	Det er tatt inn rekkefølgekrav i planen for å ivareta dette.

Plassering midlertidig renovasjonsbygg kan ikke være til hinder for ReMidt. Alle kostnader ved dette må dekkes av utbygger. Disse midlertidige løsningene må fjernes og område settes tilbake til opprinnelig stand etter at ny løsning har fått brukstillatelse. Forutsetter at det er enkel adkomst fra kommunens tomt og inn til nytt planområde hvor kommunens nye erstatningsbygg for carport og renovasjon plasseres i nordvest. Adkomsten må være tilrettelagt for bil. Alle kostnader i denne forbindelse må dekkes av utbygger.	
---	--

Naturvernforbundet i Tingvoll 15.07.24

Merknad	Kommentar/vurdering
Mener følgende tema trenger bedre utredning: Vurdering av hvor godt naturen i området er kartlagt Viser til at det er 82 registreringer på artskart for arealet mellom E39, sjøen og omsorgssenteret. Påpeker at registreringene er gjort i februar, og dermed ikke fanger opp hvilket fugle- og insektliv det er i området. Mener det er nødvendig å vurdere hjorten sin bruk av området på nytt, da Aspøya sin kontakt med resten av Tingvolløya har få punkt med kort sjøstrekning, der området ved Straumsundbrua er den ene. Mener at kartleggingen av naturmangfoldet i området er utilstrekkelig å bruke i saken, og at tidligere registreringer må suppleres. Gangveg langs sjøen Mener det er en god tanke å gjøre strandlinja tilgjengelig for folk flest, men at det først er nødvendig å finne ut om det er sjøfugler som er i området, og hvordan disse bruker området. Dette må gjøres over tid, siden det kan variere med årstidene. Er ganske sikre på at en gangveg langs sjøen kan påvirke evt. fugleliv på sjøen negativt. Vurdering av virkninger etter Naturmangfoldloven Mener at vurderingen av virkninger etter naturmangfoldloven i planbeskrivelsen ikke er tilstrekkelig vurdert, da denne reguleringsplanen rører ved det eneste arealet på en lengre strekning der det går furuskog ned til sjøen.	Med bakgrunn i innsigelse fra Statsforvalter er det utført en fagkyndig kartlegging av naturmangfold i området i oktober 2024. I rapporten er det vurdert konsekvenser av to ulike stialternativer: ett med den universelt utformede stien parallelt med sjøen, og ett med to stier med utsiktspunkt vinkelrett på sjøen. Rapporten konkluderer med at alternativet med tursti langs sjøen medfører noe mer forringelse enn det andre alternativt. På grunn av dette er turstien langs sjøen tatt ut av planforslaget, og det er valgt å gå for et alternativ med kun en tursti med utsiktspunkt vinkelrett på sjøen.

Konklusjon Mener det godt kan være en god ide å bygge på boliger på det aktuelle stedet, men at kunnskapsgrunnlaget så langt er så dårlig at et vedtak nå vil havne hos Statsforvalteren.	
---	--

Straumsnes Bygdemuseum 17.06.2025

Merknad	Kommentar/vurdering
Informerer om at Straumsnes bygdemuseum eier gnr./bnr. 138/87 Fjordkultursenteret har veirett langs Fetavegen og gang/sykkelsti langs E39. Denne veiforbindelsen har restriksjoner på bruken pga. den går på gang/sykkelsti. Denne veiretten går ikke videre til andre oppsittere langs Fetavegen, de har veirett om Einset. Opplyser bl.a. om at Fjordkultursenteret er under ferdigstilling med utstillingshall til ulike båter og utstyr som har vært brukt til båtbygging og fiske, og om at Straumsnes Utrorslag ønsker å tilby mer aktivitet med seiling og roing med båtene sine. Straumsnes Bygdemuseum ønsker ved en realisering av planen Arnvika boliger at vei Kv2 og Kv3 knyttes sammen med KV4 Fetavegen (Plankart 01). Mener dette vil gi en mye sikrere og bedre veiforbindelse til Fjordkultursenteret, da en slipper å benytte gang/sykkelsti, og at dette vil gjøre det enklere å kunne skape aktivitet i Fjordkultursenteret.	Tas til etterretning. Sammenkoblingen mellom internveg og Fetavegen vil avlaste gang- og sykkelveg langs E39 for uønsket og ulovlig biltrafikk. Det skal settes opp fysisk sperring mot uønsket trafikk. For myke trafikanter anbefales det å benytte gang- og sykkelveg langs E39, eller gå via vegene rundt Straumsnes omsorgssenter. Endringene er tatt inn i planen.

Vurdering

Merknader er tilstrekkelig svart ut av plankonsulent, og innarbeidet i planen.

Plassering på arealformål for kommunal garasje (o_ASb) og renovasjon (f_RA) er endret, slik at kommunal garasje kommer nærmest omsorgsboligene og renovasjon kommer nærmest ny bebyggelse.

Brannvann

«Vedrørende mulig brannvannsløsning vises det til referat fra merknadsmøte med kommunen 09.05.23. Forslagsstiller viser også til samtale med ing. Grimsmo fra kommunen ved befaring i tidlig fase som sa at kommunen ikke har bedre kapasitet og at det godtas slik de forstod det. Begrunnelsen er at brannvesenet har tankbil, samt at det er nærmere sjøen som det også kan pumpes slokkevann fra. Forslagsstiller viser også til at tilsvarende løsning er blitt godkjent for tilsvarende prosjekter i nabokommuner i år.

Det er også satt rekkefølgekrav i planen om at tilfredsstillende løsning for brannvann skal dokumenteres, og at tekniske planer for vann, avløp og overvann skal være godkjent av kommunen, før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger.»

Tiltakshaver må påregne å selv bære kostander ved etablering av sløkkevannsforsyning. Det kommer fram i punkt 5.1.1 Tekniske planer i planbestemmelsene at «Før det kan gis igangsettingstillatelse må tilfredsstillende løsning for brannvann dokumenteres.»

Straumsnes omsorgssenter

Garasjen ved Straumsnes omsorgssenter må rives for å få adkomst til området, denne skal bygges opp midlertidig og senere bygges opp igjen på regulert område. Den midlertidige garasjen, EL-billader og renovasjonsbygg skal være redegjort for i søknaden og området hvor det midlertidige tiltaket settes opp skal tilbakeføres til opprinnelig stand etter at permanent plassering er tatt i bruk. Vegen rundt omsorgssenteret vil være som i dag.

Tursti

Tursti langs sjøen er tatt ut i siste versjon av planen, og Statsforvalteren har ikke lenger innsigelse til planen om den godtas slik. Men de er usikre på om dette er riktig plangrep, da en sti vil være svært positivt for beboerne i området. De oppfordrer derfor til å ta stien inn i planen igjen med tilhørende bestemmelser som setter mer faste rammer for akseptable inngrep.

Forslagsstiller har tatt ut stien fra planen på grunn av innsigelse og økonomi.

Formannskapet sendte i møte 10.06.2025 saken tilbake med ønske om at tiltakshaver legger inn en sti nedenfor boligene. Dette har vært hos tiltakshaver, og planen har kommet tilbake uten sti nedenfor boligene.

Dette blir begrunnet med at man ønsker å ta vare på naturen nedenfor boligene, det er ulendt terreng og derfor mer utfordrende å få stien universelt utformet.

Det er innarbeidet i planen at det skal være tursti med utsiktspunkt mot sjø, men denne går ikke nedenfor boligene langs sjøen som det var snakk om tidligere i planprosessen.



Figur 2. Utklipp fra reguleringsplanen.



Figur 3. Skisseperspektiv av tursti/utsiktspunkt, hentet fra planbeskrivelsen.

Adkomst til Fjordkultursenteret

I formannskapsmøte 10.06.2025 ble saken sendt tilbake med ønske om at man knytter sammen vegen som kommer fra Fjordkultursenteret med vegen som skal gå ovenfor boligene, slik at man unngår kjøring på gangvegen. Man bør gjøre tiltak for å unngå gjennomgangstrafikk. Dette er nå innarbeidet i planen.

Alle innsigelser er trukket.

Konklusjon

Alle innsigelser er trukket og planen er klar for egengodkjenning. Merknader er innarbeidet i plandokumentene slik det framgår av saksopplysningene over.

Vedlegg

RETT UTSKRIFT
DATO 29.oktober.2025