



Referat fra avklaringsmøte om reguleringsplan for Åsmundvatnet boligområde (planid 201703)

Tid og sted:

Onsdag 4. desember 2019, kl. 9-11, Kommunestyresalen, Åfjord rådhus

Til stedet:

Asgeir Frønes, grunneier og tiltakshaver
Espen Frønes
Axel Frønes
Rune Midtsian,
Siri Vannebo, Kystplan AS
Berit Moen, Kystplan AS
Lars-Helge Kolmannskog, Åfjord kommune
Sverre Fjellheim, Åfjord kommune
Kjell Vingen, Åfjord kommune
Magne Silseth, Åfjord kommune
Trude Iversen Hårstad, Åfjord kommune (referent)
Vibeke Stjern, ordfører Åfjord kommune

Formålet med møte var å få avklart en del forhold i planforslaget før den tas opp til behandling og legges ut til offentlig høring, kfr. forøvrig sak PS 1/19 i planutvalg 15.11.2019.

Gjennomgang av utfordringer i planforslaget

Åfjord kommune har gjort seg noen erfaringer i andre boligområder (bl.a. veger i Frøneshaugen) og ser at hvis ting hadde vært gjort annerledes tidlig i prosessen så hadde man unngått problemer ved gjennomføring av reguleringsplanen. Lars-Helge gikk gjennom det som Åfjord kommune ser som utfordringer i planforslaget for Åsmundvatnet.

Veger:

- Det er først og fremst veger som er den store utfordringen. Sannsynligvis får Åfjord kommune ansvar for drift av vegene i feltet, både hovedvegene og internvegene. Hovedvegene er tilpasset kravene fra Åfjord kommune i bl.a. forhold til bredde og stigningsforhold. Det gjelder ikke internvegene. Slik vi ser det er det utfordringer i forhold til stigning, bredde, snøbrøyting og universell utforming.
- De som kjøper tomtene, vil sannsynligvis ha forventninger til at kommunen drifter vegene.
- Vianova har utarbeidet et forslag veg tvers gjennom KB1-1 og KB1-2. Det er viser at det kan være mulig å bygge veg gjennom området.

Renovasjon

- Det er satt av to områder for renovasjon. Vi tror at eneboliger bør ha egne dunker som i dag, men at det kan settes av områder for felle anlegg for renovasjon der det skal være konsentrert bebyggelse og blokkbebyggelse. Dette innebærer at veier frem til eneboliger må forberedes for renovasjonsbil, med tilstrekkelig bredde og snuhammer.

ROS

- Vi synes ROS-analysen er litt tynn på noen områder
- Grunnundersøkelser, spesielt hvor HV 01 går parallelt med eksisterende gang og sykkelvei.
- Overvannshåndtering – ved utbygging kommer det mye harde flater som fører til hurtigere avrenning. Dette vil skape utfordringer.

Terrengtilpasninger

- Terrenget må sprenges ned 6m for tomtene 4-11, 4-12, 4-13 til 4-14. Det er mye masse som skal kjøres ut. Åfjord kommune anmoder forslagsstiller om å vurdere terrengtilpasninger for disse tomtene, spesielt med tanke på at de også må ha brukbare adkomster.
- Det er ønskelig at bebyggelsen skal tilpasses terrenget og ikke omvendt.
- Det ble ikke nevnt i møtet, men vi har en bestemmelse i ny kommuneplan for Åfjord angående plassering av bygninger og anlegg i høyde og plan. Den gjelder ikke for sentrumsplanen siden den er fra 2014, men vi bør likevel ha med oss disse tankene:

3.10. Plassering i høyde og plan

Bygninger og anlegg skal prosjekteres med respekt for eksisterende terreng. Det skal tas hensyn til landskapet ved plassering av nye bygninger.

Bygninger skal normalt ikke plasseres på høydedrag. På tomter med innbyrdes høydeforskjell på mer enn 2,0 meter bør det ikke prosjekteres bygg for flat tomt, jmfør teknisk forskrift (TEK) § 8-10. Nye bygninger bør plasseres i nedre kant av knauser og andre forhøyninger.

Utbyggingsavtaler

- Det er kanskje aktuelt med utbyggingsavtale.
- Utbyggingsavtale kan inngås etter at reguleringsplan er vedtatt
- Ganske vanlig at utarbeiding og forhandlinger skjer parallelt med reguleringsplanprosessen

Rekkefølge for utbygging

- Hva slags tanker har dere for rekkefølge for utbygging?

Svar fra Kystplan med innspill fra andre deltaker i prosjektet:

Berit forklarte hva som har skjedd i prosessen og hvorfor planen har blitt som den er. Hun var innom flere tema:

Veg:

- Krav fra Åfjord kommune om fortau – tatt med i planforslaget
- Sette av areal for framtidig utvidelse av veg som skal bli adkomstveg til evt. framtidig boligfelt på naboeiendom.
- Vegene er grovprosjektert for å sjekke om det er mulig å bygge dem. Kystplan mener det gjennom planen er dokumentert at det er mulig. Det er nå bestilt detaljprosjektering.
- Åfjord kommune har ikke stilt krav til interne veger tidligere så Kystplan har ikke forholdt seg til det. Det har ikke tidligere vært aktuelt at Åfjord kommune skal overta interne vegene.
- Alternativ trase til hovedveg HV 01 har vært vurdert. Kystplan mener den vil gi store skjæringer. HV 01 ligger langs gang- og sykkelvegen fordi den vil være minst synlig der.
- Rundkjøring er lagt inn fordi det er praktisk og forskjønnende. Plass til busser og store lastebiler (vogntog). Kan gjøres på en annen måte, men man mener dette er den vakreste løsningen.
- Prosjektert veg over KB1-1 og KB 1-2 vil bli stygt og ødelegge landskapsbildet. Man antar også Fylkesmannen vil være imot en slik løsning pga. landskapsbildet.

Renovasjon:

- Det er plass til at renovasjonsbilene kan kjøre overalt
- Når framtidig løsning for nedgravd renovasjon kommer (vil komme krav om dette) så er det satt av områder. Slipper dispensasjon

Rekkefølge

- Eneboligene skal bygges først. Må ta det stegvis. Starter sannsynligvis med vegen lengst vest først.
- Prosjektutvikling Midt-Norge skal prosjektere VA, veg, strøm og beregne kostnadene. Så vil det bli en vurdering på hva som bygges først. Mest sannsynligvis vegen/området mot vest. Leiligheter er ikke så attraktive og man vil vente litt med dem.

ROS:

- Berit sier at det må komme inn spesifikke krav til overvannshåndtering i bestemmelsene. Det vil ikke stå noe om dette i ROS-analysen.

- Stoler på geoteknikerne og resultatet de kommer med. Vi kan ikke vurdere dette.
-

Utbyggingsavtaler

- Skal det være utbyggingsavtale?
- Kystplan mener at det er kommunes ansvar å lage utbyggingsavtale. Vanlig prosedyre for bl.a. Trondheim og Malvik.
- Hvis det ikke er behov for det hos utbygger eller kommunen, trenger man det ikke.
- Krav om utbyggingsavtale skal være sagt på oppstartsmøtet.
- Kommunen må ha gjort vedtak om at utbyggingsavtale skal benyttes i noen tilfeller.
- Kommunen må vurdere om de vil ha en utbyggingsavtale. Kan være hensiktsmessig for utbygger med tanke på moms. Kan inngå en annen avtale om overtakelse av anlegg uten å ha utbyggingsavtale.

Vibeke:

- Dette prosjektet er en del av et større puslespill. Ringvirkning av vindkraft. Skape attraktive boligområder.
- Kan dere finne de gode løsningene og ikke bruke tid på hva som har skjedd før?
- En reguleringsplan som er mest mulig detaljert, er det beste for oss.
- Dette boligområdet er viktig for oss. Vi ønsker oss at dette skal løses.
- Hvor lang tid tar det før vi kan få en ny plan til behandling?

Vegen videre

Veger:

- Internvegene må utvides i henhold til krav fra Åfjord kommune jfr. epost av 18.10.2018 fra Magne Silseth, samt kommunale retningslinjer, hvis Åfjord kommune skal ta over driften av dem. Det er ikke avgjort om kommunen skal overta vegene, men det vil da være mulig. Det er viktig for sluttbruker at vegene er funksjonelle (renovasjon, brøyting, trafiksikkerhet osv.) selv om de skal være private.
- Vegen forbi blokkene bør planlegges med bredde som en hovedveg selv om den ikke bygges slik før det er aktuelt. Inkludert nødvendig «annet vegareal» til fyllinger og skjæringer. Vurdere å ta bort rundkjøringen på HV 02.
- Vurder tomtene 4-11, 4-12, 4-13 og 4-14 i forhold til terrenget og stigning på veg.
- Kontroller at internvegene kan bygges med brukbare stigningsforhold dvs. maks 10% stigning.
- Lars-Helge sender skissene fra Vianova til Kystplan. Kystplan vurderer alternativ trase.

Overvannshåndtering:

- Overvannshåndtering tas inn i bestemmelsene.

ROS:

- Litt mer tekst i ROS-analysen.
- I den geotekniske rapporten står det:

5 GENERELLE RETNINGSLINJER

Alle organiske masser under fundamenter må masseutskiftes med kvalitetsmasser. Det må ikke ukritisk deponeres eller mellomlagres masser ved sykkelstien eller lavere i terreng. Ved mellomlagring/deponering av masser må dette avklares med geotekniker først.

Hvis opprinnelig trase for HV 01 beholdes, bør det i forbindelse med etablering av vegen i området hvor den går parallelt med dagens gang- og sykkelveg, gjøres geotekniske vurderinger. Det bør også knyttes en bestemmelse til dette.

Utbyggingsavtale:

- Utbygger og Åfjord kommune vurdere på hvert sitt hold om det er nødvendig om utbyggingsavtale. Er det nok å inngå en avtale om overtakelse?

Vegnavn:

- Asgeir tenker litt på mulige vegnavn i området og kommer med tilbakemelding.

VA:

- Utkast til VA-plan ble ikke diskutert i møtet. Det må bli et tema i høringsperioden.

Tidsplan:

- Kystplan leverer oppdaterte dokumenter til 11. desember. Satser på ettersending av sak til planutvalget 16. desember.
- SOSI-fila kan leveres rundt 16. desember.

Retningslinjer for overtakelse av tekniske anlegg

- Er oversendt tidligere, men legges ved for ordens skyld.

Åfjord 06.12.2019