

ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE

IGANGSETTING AV PRIVAT PLANARBEID

Fylles ut og sendes til postmottak@indrefosen.kommune.no

Møtet vil normalt kunne gjennomføres innen 14 dager fra bestilling. Dere vil i løpet av få dager motta forslag til møtetidspunkt.

Det anmodes herved om oppstartsmøte for planarbeid beskrevet under.

Kort presentasjon av tiltaket og planområdet

a) Hva er bakgrunnen for planarbeidet?

Dragestrand Eiendom AS er eiere av gnr./bnr. 315/169 og 315/173 (Nye gnr. edret fra 115 til 315 etter kommunesammenslåingen) på Korpan i Vanvikan. Selskapet har inngått avtale med Nordbohus Systembygg AS for utvikling av området til boligfelt. Systembygg AS har på sin side engasjert Nordbohus AS, (kjedekontoret) til å forestå utarbeidelsen av reguleringsplan.

b) Hva er hovedformålet med planen?

Regulering av boligfelt for småhusbebyggelse med en miks av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Konsentrert bebyggelse her vil fortrinnsvis være kjedete eneboliger samt rekkehus som klatrer i terrenget.

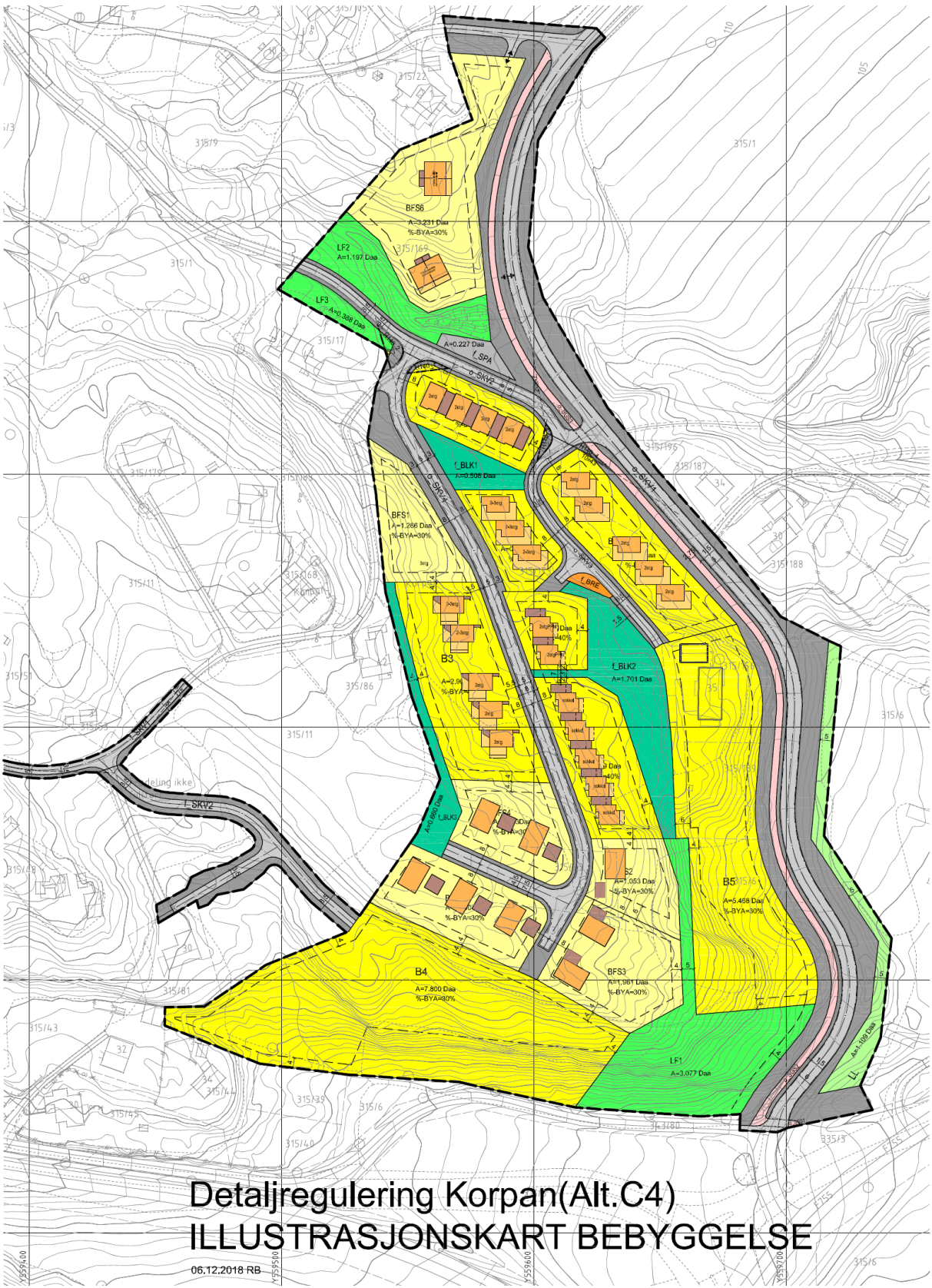
c) Hva er hovedinnholdet i planen? (Legg gjerne ved en ideskisse som viser ønsket tiltak

Planlegging av boligtomter med tilhørende veger og anlegg. Avklaring av gang-/sykkelveg langs Vollaveien. 4 ideskisser til løsninger er vedlagt.

d. Hvilke eiendommer blir berørt av planforslaget (gnr/bnr)?

gnr	bnr	Innenfor/utenfor plan	335	3	I	315	105	U
315	6	I	343	80	I	315	168	U
315	11	I	315	1	U	315	174	U
315	81	I	315	17	U	315	181	U
315	93	I	315	22	U	315	183	U
315	156	I	315	39	U	315	187	U
315	166	I	315	43	U	315	188	U
315	169	I	315	44	U	315	196	U
315	173	I	315	53	U			
315	189	I	315	86	U			

e. Legg ved kart som viser forslag til planavgrensning og adkomst(er) til planområdet.



f. Problemstillinger i planarbeidet:

- Planavgrensning.
Planen søkes avgrenset som vist ovenfor for best utnyttelse av ervervet eiendom. Planområdet er iht. byggeområde bolig i gjeldende kommunedelplan for Vanvikan. Dog avviker planrådets utstrekning fra foreløpig utkast til ny kommunedelplan når det gjelder byggeområde bolig i nordre del og sørvestre del. **Iht. drøfting i arealutvalget 6.12. tenkes byggeområdet i den nye kommuneplanen bli justert tilpasset ønsket planavgrensning for detaljplan Korpan.**
- Gang-/sykkelveg langs Vollavegen:
Foreløpig utkast til ny kommunedelplan viser framføring av gang-/sykkelveg langs Vollavegen fram til FV755 sør for planen. Det vedlegges 4 ulike utkast til løsninger ad dette.
 - Det må avklares hvilken løsning som skal reguleres og bestemmelsene må avklare hvorvidt etablering av evt. gang-/sykkelveg skal være en forutsetning for utbygging iht. plan.
 - Kostnadssiden kan være avgjørende for om feltet er realistisk å utvikle da alle investeringer må dekkes inn ved tomtesalg.
 - Kommunen må ta stilling til løsning som forutsetning for planlegging eller la prosessen avklare hvilken løsning som skal reguleres.
 - **Iht, drøfting i arealplanutvalget 6.12.18 ønsker kommunen kun avsatt plass for framtidig GSV løsning men har ikke uttalt noe om hvilken løsning som skal tas inn.**
- Adkomst til utbygging av sørhelling i søndre del av planen samt gnr.315/81 som har svært bratt adkomst. En løsning for ny adkomstveg er skissert i planutkast.
- Detaljeringsgrad for delfelter inne planen søkes variert.
 - Sørhelling i søndre del av planen tenkes flateregulert (B4) siden området er svært bratt og evt. utbygging krever at områdets løsninger løses av arkitekt sammen med bebyggelsen. I dette området kan man ikke plassere standard husløsninger. Sønn sett tilhører områdeinndeling mv. situasjonsplan eller senere detaljregulering.
 - Om kommunen har tilgjengelig støysonekart eller vet hvor støyberegningene for fylkesvegen kan skaffes, så ønskes dette for evt. inntak av støysoner i planen.
 - Eiendommene 315/5, 156 og 189 langs Vollaveien antas flateregulert (B5). Disse eiendommene omfattes ikke av oppdrag om detaljplanlegging. Noe bratt terreng tenkes unntatt ved inntak a byggegrenser.
- Estetikk/eksponering: De totemessig mest attraktive og solrike deler av feltet ligger på toppen av en knaus og vil utbygd bli eksponert i nærområdet. I større landskapssammenheng vil dette underordne seg høyere terreng men dette vil kommunen måtte ha en mening om. I utgangspunktet har vel kommunen tatt stilling til dette gjennom inntaket av hele området i byggeområde bolig.
- Lekeplasser: Området er relativt bratt og krevende å utnytte både til boligbygging og for gode flater til lekeplass. Skissert løsning viser her en større lekeplass som er noe kupert men med gode sol og utsiktsforhold. Videre er det søkt å etablere nærleik/sandlek både i nedre deler og øvre deler av feltet. Området må basere seg på at det er akseptabelt at tilgang til kvartalslek/balløkke for 10-12-åringer og eldre blir utenfor planen. Innen planen finnes ingen tilgjengelige flater for dette.

- **Arealutnyttelse:**
Illustrasjonskartet viser blant annet en bebyggelse som kan tilpasses og klatre i terrenget. Arealutnyttelsen i slike brattlendte områder må skje på terrengets premisser heller enn ideer om antall boliger pr. daa i overordnede føringer. Illustrasjonen viser hva som realistisk kan oppnås med småhusbebyggelse. Krav om høyere utnyttelse vil fort bety behov for blokkbebyggelse og vil i dette terrenget være utfordrende i forhold til trafikk og parkeringsplasser.

I utgangspunktet ønsker man her flest mulig tomter å dele anleggskostnadene på så planleggingen har dette som utgangspunkt. Illustrert antall boliger gir her en pekepinn. Det er likevel smart å ha en fleksibel plan som tåler noe lavere utnyttelse i egnede områder, dersom markedet skulle vise at det ikke ønsker så tett utnyttelse. Områdene B1-B3 sentralt i planen er derfor ikke spesifisert til konsentrert småhusbebyggelse og kan i teorien og nyttes til frittliggende boliger. Men i utgangspunktet vil disse tre områdene B1-B3 søkes markedsført med rekke eller kjedehus.

- **Forhandlinger om utbyggingsavtale:** Bør varsels samtidig med varsel om oppstart regulering. Her er det vel aktuelt at kommunen overtar interne veger i feltet og det er pr. dato ikke avklart om også noe VA anlegg kommer inn under slik avtale. Alternativt må beboerne bli medlem i et veilag som administrerer vedlikehold og drift. Utvikling av VA plan tenkes sikret via bestemmelse i reguleringsplan. Det synes imidlertid best at reguleringsprosessen er kommet tilstrekkelig langt til at man har oversikt på uttalelser før det brukes ressurser på VA planlegging.

Fra forslagsstiller vil følgende personer delta på møtet

Plankonsulent: Roy Bakken, Nordbohus AS, Arealplanlegger
Oppdragsgiver plan: Andor Rødsjø, Nordbohus Systembygg AS, Avd. Fosen, daglig leder
Eiendomsselskap: Raymond Balstad, Dragestrand Eiendom AS, grunneier
Eiendomsselskap: Trond Damhaug, Dragestrand Eiendom AS, grunneier

Mulige møtetidspunkt:

Undertegnede er bortreist i tiden 15.12.-31.12. I uka før jul kan jeg altså kun gjennomføre oppstartsmøte via telefon eller Skype men dette gjør jeg ofte om en kommune er langt unna. Møtet må ellers bli i kommende uke eller utstå til over nyttår.

Beste hilsen
Nordbohus AS

Roy Bakken

Vedlegg:

4 alternative plankart med hensyn til GSV løsning ved Vollaveien
1 illustrasjonskart som kan gi en pekepinn på aktuell bebyggelse. *

Vedlegg:

4 planutkast A, B, C og D, som viser ulike planløsninger for gang-/sykkel langs Vollaveien. Arealplanutvalget har 6.12. uttalt at det skal settes av plass til gang- og sykkelveg.

Gang-sykkelveg-løsninger:

Om det er mindre enn 15 gående per time kan man redusere krav til utforming.

Herunder kan man se på flere alternativer relatert til at behovet antas lavt med få myke trafikanter pr. time. Videre er dette med sykkeltrafikk til skolen viktigst så kanskje man kan klare seg med løsning for gående til fylkesvegen (fortau). Ønskes løsning og for syklistene så kan kanskje en løsning med utvidet vegskulder og skilting være tilstrekkelig og kostnadseffektiv.

Alt. A: Utvidet skulder

Med gang-/sykkelveg 2,5 m som en utvidet skulder og uten kantstein.

Krever vegoppmerking mot kjørebane med overhengende skilting av gang-/sykkelveg. (Tilsvarende løsning som vegvesenet bygde på FV141 Naust-Kvithyll.)

- + Krever lite sprengning/kostnadseffektiv/rimelig
- + Lett å brøyte
- Gående kan føle seg mindre trygge uten kant mot kjørevege.

Alt. B: Fortau

Med 2,5 m fortau med kantstein mot kjørebanskulder

- Er kun en løsning for gående og ikke syklistene.
- Krever lite sprengning
- Forutsetter at man kan godta mangel på grøft langs fjellet der det er trangt, og at det lages tilfredsstillende overvannssystem der.

Alt. C: Gang- og sykkelveg med rabatt og grøft

- Med tradisjonell gang-/sykkelveg med vegggrøft, 2,75 m bred GSV og 1,5 m rabatt inn mot kjørebanskulder.
- -Svært kostbar: Krever utsprengning langs hele traseen ned mot fylkesvegen fra der det skal bygges boliger på Dragestrand eiendom.
- -Krever erverv av areal fra eiendommene sør for Dragestrands arealer langs Vollaveien.

Alt. D: Uten gang- /sykkelveg løsning

Uten løsning for gang og sykkeltrafikk langs Vollaveien fra adkomsten til feltet. Alternativet kan begrunnes med at skolevegen går nordover og ikke sørover.

Andre løsninger:

I tillegg kan det foretas kombinasjoner av løsningene.