



ÅFJORD
KOMMUNE

Asgeir Frønes
Frønesvegen 18
7170 Åfjord

Deres ref.

Vår ref.
2381/2021//SVEFJE

Dato
23.02.2021

5058 Reguleringsplan Åsmundvatnet boligområde - endelig behandling

Vi viser til vedlagte saksframlegg og vedtak.

Reguleringsplanen er nå endelig godkjent etter tilleggsutredninger vedr. geoteknikk og rasfare.

Plankart og bestemmelser er lagt inn i kommunens kartinnsynsløsning.

Lars Helge Kolmannskog
Sektorsjef landbruk og teknisk

Sverre Fjellheim
Avdelingsingeniør

FYLKESMANNEN I TRØNDELAG
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)
TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
12/21	Åfjord kommunestyre	11.02.2021

5058 REGULERINGSPLAN ÅSMUNDVATNET BOLIGOMRÅDE - ENDELIG BEHANDLING

Rådmannens innstilling

Kommunestyret i Åfjord godkjenner med dette hele reguleringsplan for Åsmundvatnet boligområde, planid 201703, sist endret 03.02.2021, og med tilhørende beskrivelse av 17.01.2020.

Samtidig godkjennes reviderte bestemmelser, revisjon V6, datert 12.01.2021.

Åfjord kommune ser med dette fram til et nært og konstruktivt samarbeid med tanke på en sikrest mulig utbygging av planområdet.

Saksprotokoll i Åfjord kommunestyre - 11.02.2021

Behandling:

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Kommunestyret i Åfjord godkjenner med dette hele reguleringsplan for Åsmundvatnet boligområde, planid 201703, sist endret 03.02.2021, og med tilhørende beskrivelse av 17.01.2020.

Samtidig godkjennes reviderte bestemmelser, revisjon V6, datert 12.01.2021.

Åfjord kommune ser med dette fram til et nært og konstruktivt samarbeid med tanke på en sikrest mulig utbygging av planområdet.

Sakens bakgrunn og innhold

Åfjord kommunestyre gjorde i møte 14.05.2020 følgende enstemmige vedtak:

Åfjord kommunestyre godkjenner forslag til reguleringsplan for Åsmundvatnet boligområde, planid 201703, datert 17.01.2020, med tilhørende beskrivelse. Kommunestyret godkjenner også bestemmelser til planen datert 30.04.2020. Godkjenningen gjøres med følgende forbehold:

1. Dersom de foreliggende grunnundersøkelser og geotekniske konklusjoner for byggeområdet KB 2 ikke vurderes som tilstrekkelig av Multiconsult, tas dette området ut av planen, og omgjøres til LNFR-areal.
2. De byggetomter som undersøkes med tanke på skredfare, endres eller tas ut av planen i samsvar med konklusjonene i rapport når den foreligger. Endret areal omgjøres også her til LNFR.

Ordfører gis fullmakt til å godkjenne eventuelle endringer i plandokumenter

Bakgrunnen for ny behandling.

Da administrasjonen hadde en hektisk innspurt med behandlingen av innsigelsene fra daværende Fylkesmannen og NVE, ble et forslag fra utbygger om mindre tomteendringer på parsellene EB 4-1 og 4-2, avglemt. Dette ble vi minnet på nå i januar. Etter samråd med ordfører, velger vi derfor å legge saken fram for kommunestyret på nytt.

Derfor går vi i det følgende også gjennom det som konsulentrapportene fra Multiconsult konkluderer med og anbefaler.

SKREDFARE

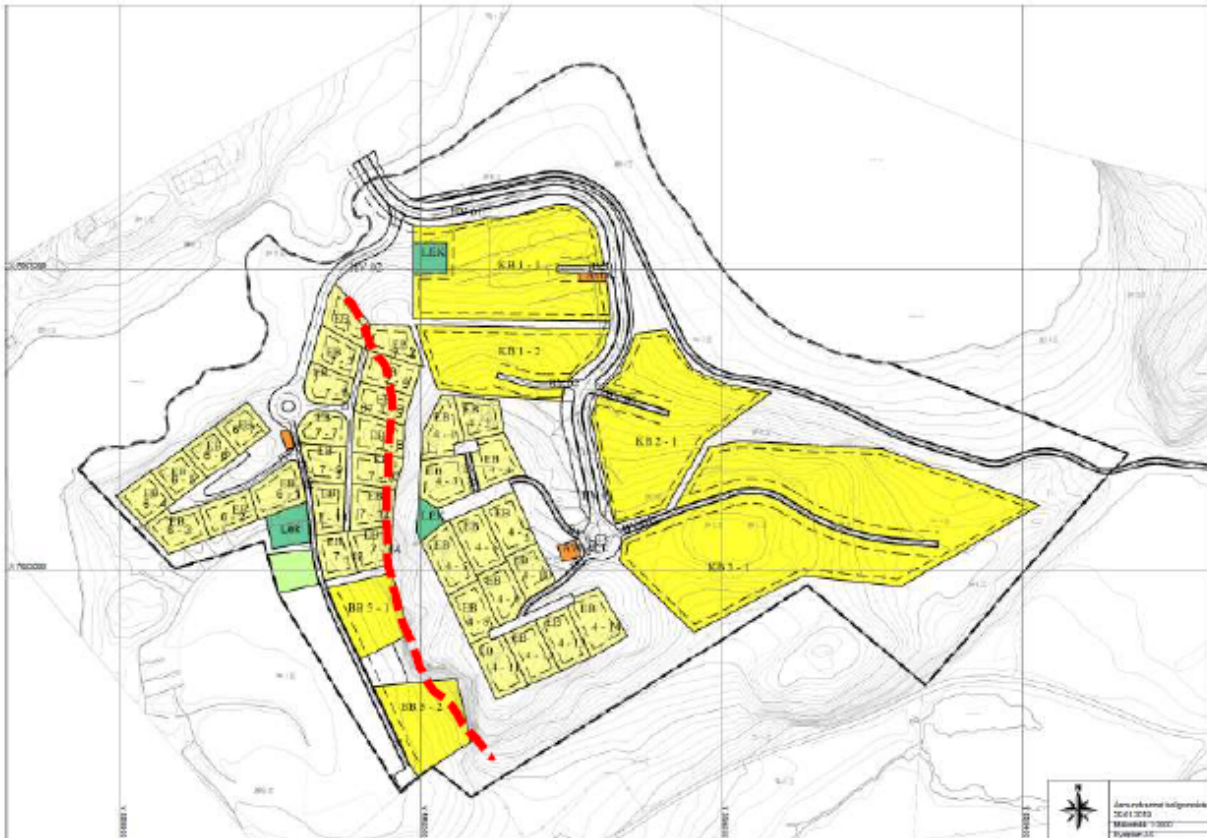
Like før møtet 14.05.2020, forelå Multiconsults rapport om skredfare (mottatt 5.5.2020). Vurdering og konklusjoner der er som følger:

For å redusere sannsynligheten for steinsprang fra skjæringene som tilfredsstiller kravet i Plan- og bygningsloven, må skjæringene sikres.

Det anbefales i første omgang å foreta avskoging inn mot skjæringene slik at disse blir mer tilgjengelige og oversiktlige. Deretter må det etableres tilkomstmulighet for anleggsmaskiner som kan brukes til rensk i skjæringene. Rensk kan foretas med hydraulhammer og/eller spettrensk fra kurv. Stein/blokk som er sprekkeavløst og som ikke lar seg renske ned må boltes. Det anbefales her Ø 20 mm fullt innstøpte kamstålbolter med lengde 3-5 m. Boltene må gå minst 1 m inn i intakt berg.

Skjæringen lengst mot sør vil kreve mer omfattende sikring enn den i nord, spesielt med tanke på den store høyden. Det er ikke anmerket for bolteplassering under befaringen. Dette må gjøres av ingeniørgeolog etter at skjæringen er gjort mer tilgjengelig (skoging) og etter rensk.

Rensk og bolting må foretas av firma med spesialkompetanse til denne typen arbeid. Etter at sikringsarbeidet er gjennomført, men helst før sikringsentreprenøren har forlatt planområdet, anbefales at ingeniørgeolog inspiserer skjæringene for å se om det gjenstår partier som må bedre sikres.



Figur 2: Planlagt bebyggelse i reguleringsplan. Undersøkt skjæring er markert rød stiplet (kilde: Geo Midt AS).

Ut fra dette har bestemmelsen pkt. 1.3 blitt supplert med følgende tekst:

- Før det kan gis byggetillatelse på tomtene EB 7-1, 7-2, 7-4, 7-6 og 7-8, må fjellskjæring renskes og sikres i henhold til Notat 10218912-RIGberg-NOT-001, datert 04.05.2020.
- Før det kan gis byggetillatelse på tomtene EB 7-10, 7-12 og 7-14, må fjellskjæring renskes og sikres av et kompetent foretak i henhold til Notat 10218912-RIGberg-NOT-001, datert 04.05.2020.

GEOTEKNIKK

Kommunen har med en viss spenning ventet på Multiconsults tredje-parts vurdering av den geotekniske rapporten til firma GeoMidt AS som utbygger hadde engasjert.

Sektorsjef mottok 4.12.2020 e-post med vedlegg fra Multiconsult med følgende melding:

Med bakgrunn av kommentarer i vedlagte reviderte verifikasjonsskjema og supplerende vurderinger presentert i reviderte rapport fra GeoMidt AS, anbefaler Multiconsult at utredningen godkjennes.

I mellomtiden hadde da GeoMidt AS hatt to revisjoner av sin geotekniske rapport. Siste versjon vedlegges sammen med dokumenter fra Multiconsult.

Konklusjonene der betyr i klartekst at hele planområdet kan godkjennes slik det er regulert. Administrasjonen har likevel merket seg GeoMidt AS sine konklusjoner på side 9 i deres rapport. Der foreskrives forskjellige tiltak i de ulike byggeområdene i planen.

Derfor er det tatt inn en presisering i siste versjon av bestemmelsene (V6) i § 6 om at:

- Geoteknisk rapport GeoMidt AS 20180418G, *revisjon 2, datert 16.11.2020* skal legges til grunn ved prosjektering og gjennomføring av alle bygge- og anleggstiltak.

PARSELLENE EB 4-1 OG 4-2

Kommunen mottok 6. mars 2020 forslag til endring av disse parsellene fra Asgeir Frønes:

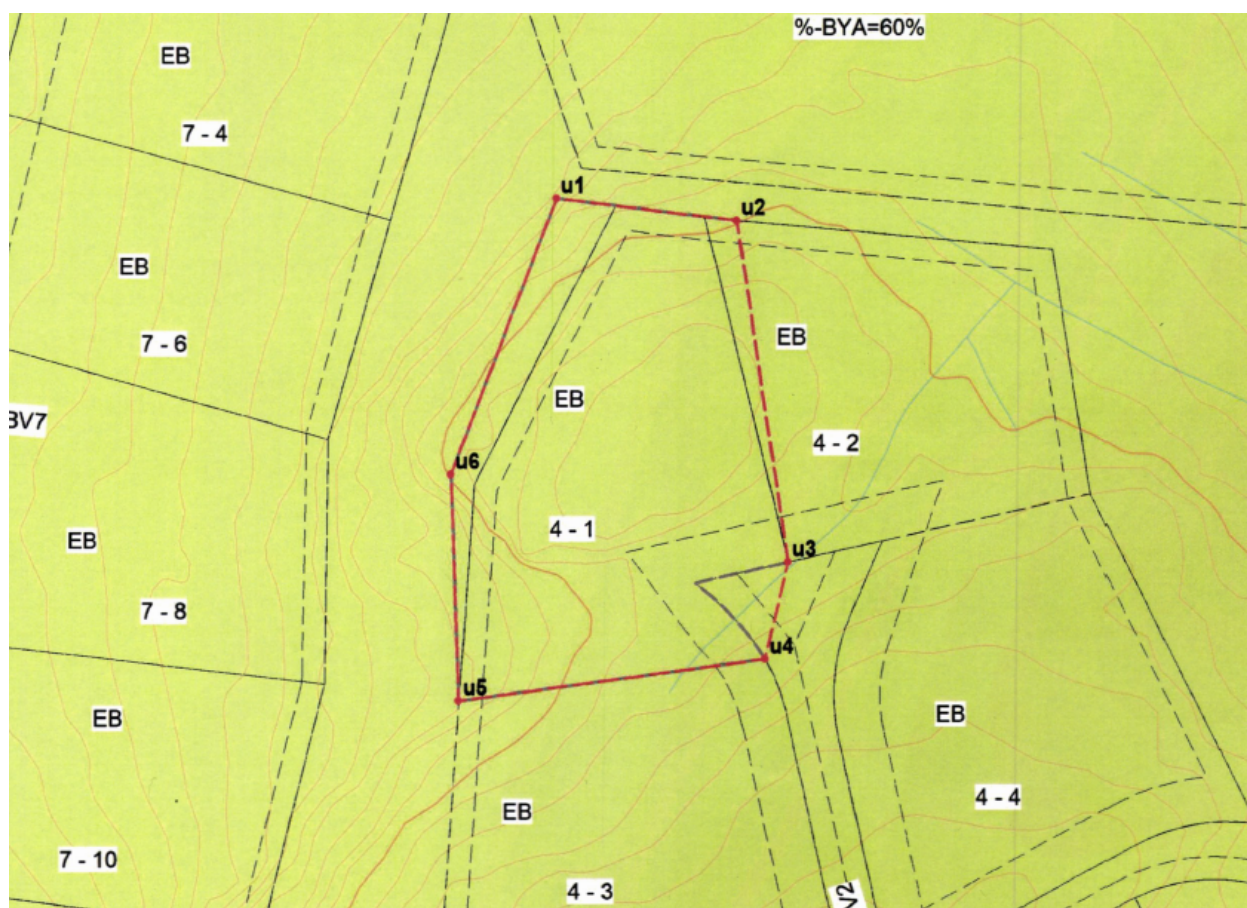
På bakgrunn av forespørsel fra aktuelle kjøpere av tomt 4 – 1, ønsker jeg som grunneier å spille inn enkle endringer av regulert tomtegrense for nevnte tomt.

Endringene vil ikke påvirke intensjonen med plana da det er snakk om mindre justeringer.

Ifølge aktuell kjøper vil justeringen av tomten muliggjøre en mer hensiktsmessig utnyttning av tomta.

Slik tomten nå er utformet er den lite bebyggbar i forhold til deres planer. Slik den nå er utformet, med tilhørende byggegrense, blir tomten beskåret på en uhensiktsmessig måte da det utelater areal som kan benyttes til bygningsformål. Videre er tomten smal i nordre ende som fører til utfordringer med avstand til nabogrense.

Vedlagt følger forslag til justering av tomta.



Vurdering:

Terrenget må nedsprenkes og bearbejdes i hele område EB 4 for å gjøre tomtene bebyggbare. Det er tomtene i dette området som er mest ettertraktet og som blir utbygget først. Den foreslåtte endringen vil ikke ha betydning for andre byggeområder i planen.

Den foreslåtte endringen er tatt inn i plankartet datert 03.02.2021.

Vedlegg

- 1 Åsmundvatnet_plankart
- 2 201703 BESKRIVELSE V4 - ÅSMUNDVATNET boligområdet 17012020
- 3 Bestemmelser Åsmundvatnet boligområde - revisjon V6
- 4 10218912-RIG-NOT-002_rev01 Verifikasjonsskjema
- 5 10218912-RIG-NOT-001_rev01 Uavhengig kvalitetssikring NVE
- 6 Geoteknisk Samlet Rapport 20180418G Åsmundvatnet_REV02
- 7 Åsmundvatnet boligfelt - Notat etter befaring skredfare
- 8 Særutskrift 5058 Reguleringsplan Åsmundvatnet boligområde - andre gangs behandling