

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
22/20	Planutvalget	06.05.2020
32/20	Åfjord kommunestyre	14.05.2020

5058 REGULERINGSPLAN ÅSMUNDVATNET BOLIGOMRÅDE - ANDRE GANGS BEHANDLING

Rådmannens innstilling

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 tilstrekkelige 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.

Saksprotokoll i Planutvalget - 06.05.2020

Behandling:

Rådmannen la fram følgende korrigerte innstilling:

Planutvalget i Åfjord godkjenner forslag til reguleringsplan for Åsmundvatnet boligområde, planid 201703, datert 17.01.2020, med tilhørende beskrivelse. Planutvalget godkjenner også bestemmelser til planen datert 30.04.2020.

Godkjenningen gjøres med følgende forbehold:

3. 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.
4. 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.

Saken legges frem for kommunestyret med følgende innstilling:

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.

Votering:

Den korrigerte innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Planutvalget i Åfjord godkjenner forslag til reguleringsplan for Åsmundvatnet boligområde, planid 201703, datert 17.01.2020, med tilhørende beskrivelse. Planutvalget 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.

Saken legges frem for kommunestyret med følgende innstilling:

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.

Saksprotokoll i Åfjord kommunestyre - 14.05.2020

Behandling:

Votering:

Innstilling ble enstemmig vedtatt.

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:

5. Dersom de foreliggende grunnundersøkelser og geotekniske konklusjoner for byggeområdet KB 2 ikke vurderes som tilstrekkelige av Multiconsult, tas dette området ut av planen, og omgjøres til LNFR-areal.
6. 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.

Sakens bakgrunn og innhold

Kystplan AS har på vegne av Axesto AS v. Asgeir Frønes utformet forslag til reguleringsplan for Åsmundvatnet boligområde. Planforslaget er i stor grad i samsvar med avgrensningen i kommunedelplanen for Åfjord sentrum fra 2014. Intensjonen med planen er, som det står i planbeskrivelsen side 5:

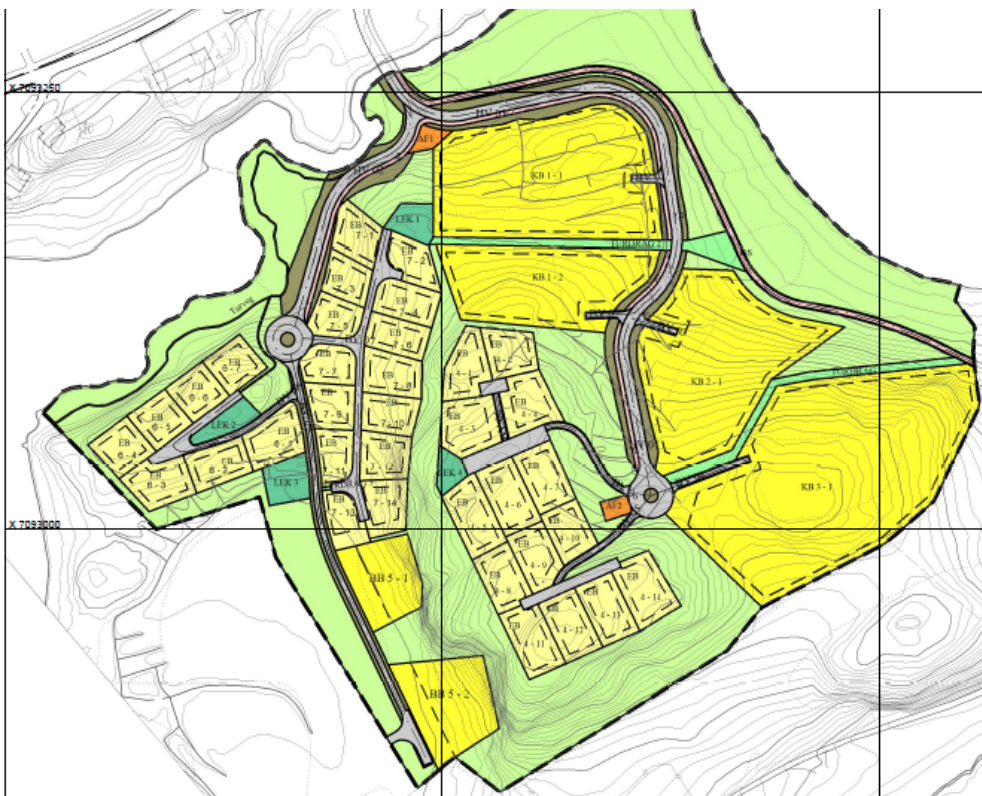
Planforslaget innenfor reguleringsgrensen er på ca. 134 daa. Ca 34 daa disponeres til konsentrert boligbebyggelse med minimum 85 boenheter, ca. 4,5 daa er forbeholdt blokkbebyggelse med en mulig kapasitet fra 12 til 20 boenheter og 27,5 daa disponeres til 35 eneboliger.

Området er så stort at det er valgt 3 forskjellige boligformål, men samtidig så «lite» at de 3 boligformålene ligger samlet. Arealet til boligbygging er ca. 65 daa uten fasiliteter som veg, lekeplasser etc.

Arealet som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse er på ca. 93 daa.

Se Vedlegg 11 - Arealoversikt

Første planforslag ble levert 30.10.2019. Kartutsnitt er vist nedenfor:



Administrasjonen var ikke fornøyd med dette forslaget. Dette først og fremst fordi:

- Planen hadde uklare overganger på hva som skal være offentlige og private veger
- Østre hovedveg gikk i stor grad langs etablert gang- og sykkelveg hvor det var dels problematiske grunnforhold.
- Boligvegene opp mot de øvre boligtomtene var for smale og bratte.

Dette ble drøftet i planutvalget i møtet 15.11.2019. Der ble følgende vedtak fattet:

Det Faste Planutvalget ber om at rådmannen går i dialog med grunneier for å bearbeide planforslaget slik at boligområdet blir mest mulig funksjonelt både for fremtidens beboere, og for vedlikehold og drift av området, jf de innspillene som er gjort i saksutredningen.

Saken ble også drøftet i planutvalget 16.12.19, hvor det i referatet står:

Orientering om reguleringsplanarbeidet for Åsmundvatnet Boligområde
Sektorsjef Landbruk og tekniske tjenester, Lars Helge Kolmannskog orienterte om status i arbeidet med utarbeidelse av reguleringsplan for nytt boligområde ved Åsmundvatnet på Frøneset, og svarte på spørsmål.

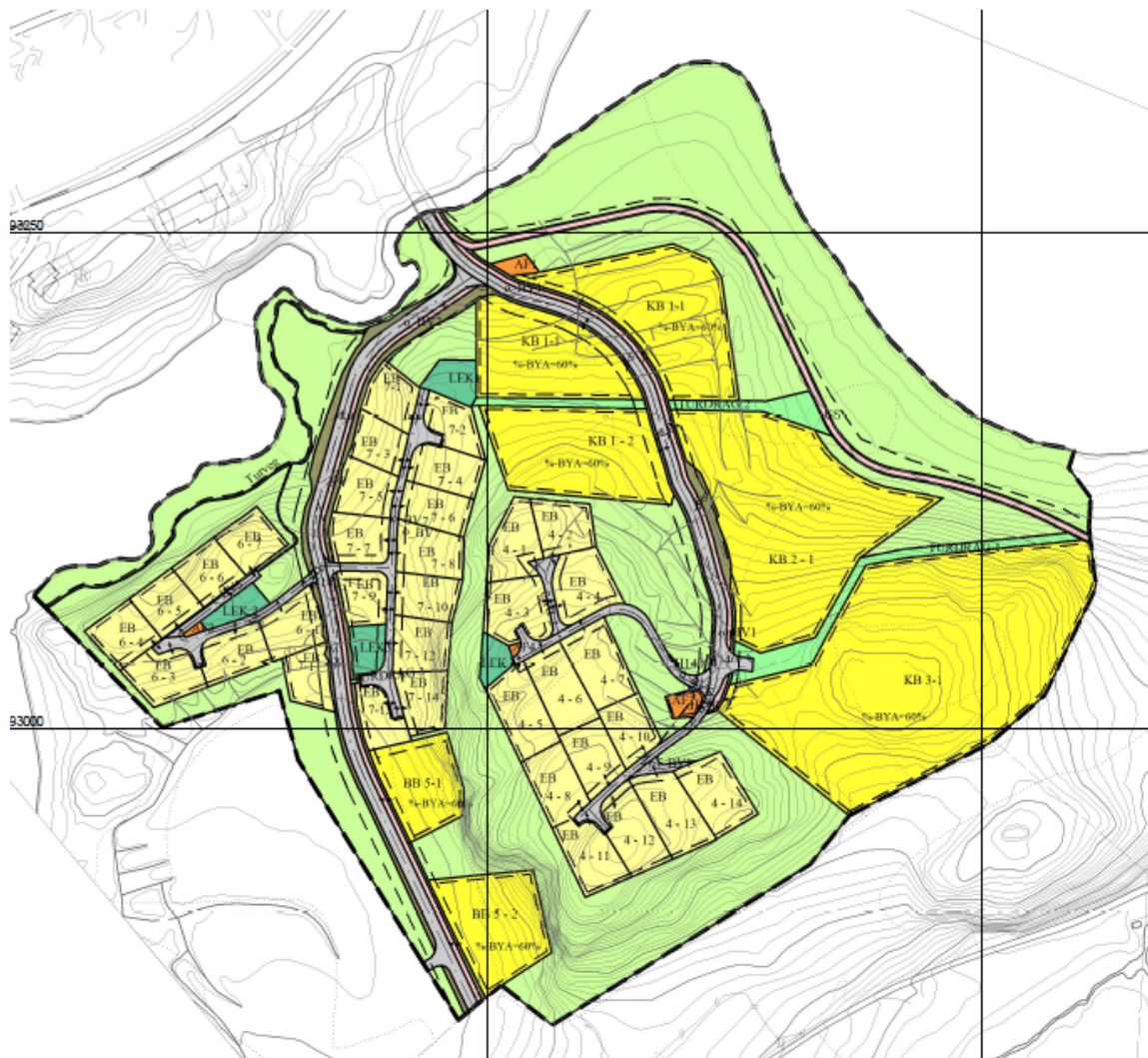
Det faste planutvalget har tidligere fått tilsvarende orienteringer, blant annet i møte den 5. juni 2019 og den 15.11.2019.

Basert på orienteringene som ble gitt i møtet, og for å sikre nødvendig fremdrift i prosjektet, gir Det faste planutvalget rådmannen fullmakt til å godkjenne endelig høringsutkast, og å sende utkast til reguleringsplan for nytt boligområde på Frøneset ut på offentlig høring.

Revidert planforslag ble mottatt medio januar. Dette forslaget så ut til å imøtekomme mye av de innvendinger som var reist.

I medhold av fullmakten la administrasjonen ut forslaget til høring umiddelbart.

Utsnitt av revidert plankart:



Offentlig ettersyn ble annonsert 21.01.2020.

Innkomne uttalelser.

Trøndelag fylkeskommune:

Så langt vi kan se, er det ikke knyttet rekkefølgebestemmelser til fortau og gang- sykkelveger som sikrer opparbeidelse sammen med feltet for øvrig. Vi anbefaler at slike bestemmelser tas inn i planen.
Det er lagt bebyggelse også på de høyeste punktene i området.
Landskapsvirkningen av dette bør vurderes nøye og det bør ses på om det er

grunn til å justere planen for å unngå uheldig fjernvirkning.

Det kan for øvrig virke som om tomtene med de beste kvalitetene med hensyn til utsikt, orientering og sol er lagt ut som eneboligtomter. Til opplysning er det svært ofte vanlig å legge ut de beste tomtene til mer konsentrert

småhusbebyggelse. Dette for å gi flest mulig tilgang til kvalitetene og fordi det på slike tomter er lettere å finne gode løsninger for konsentrert bebyggelse.

Slik kan kvalitet kompensere for tetthet. Terrassebebyggelsen synes å få en god orientering.

Området er undersøkt med hensyn til automatisk fredete kulturminner, og det er ikke gjort funn. Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom man i løpet av arbeidets gang oppdager noe som kan være et automatisk fredet kulturminne (f.eks. gjenstander, ansamlinger av sot/kull eller stein), skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles. Denne anmodningen må formidles til de som skal foreta de konkrete arbeidene i marka.

Vi forutsetter at tiltaket ikke berører Åsmundvatnet og Monstadbukta, verken direkte eller indirekte. Vi vil for øvrig minne om vannforskriftens miljømål om at vannforringelse skal unngås.

Fylkesmannen peker på følgende:

Støy:

Planområdet ligger i dag utenfor gul/rød støysone. Det planlegges å etablere samlet mellom 132-140 boenheter. Siden det her planlegges utbygging av et så stort område må det foreligge konkrete bestemmelser som sikrer en trygg gjennomføring av bygge- og anleggsperioden og at naboene ikke utsettes for helsemessig ulempe.

Slik § 1 Bebyggelse og anlegg er utformet i dag er ikke støy og luftkvalitet for boligbebyggelsen eller bygge og anleggsfasen ivaretatt.

1.1 pkt. 7. viser til en hel retningslinje som kan tolkes. I henhold til Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016), kapittel 3.3, går det frem at «reguleringsbestemmelsene bør være så konkrete som mulig». Det skal stilles absolutte krav (ikke skjønnsbasert) og det skal brukes konkrete, tallfestede mål og avgrensninger på forhold som ikke går frem av plankartet. For å gjøre bestemmelsen lettere å bruke bør det fremgå eksakt hvilke støygrenser som gjelder. Alternativt bør det som minste standard for bestemmelsene fremgå hvilken tabell i retningslinjen det henvises til når det gjelder kvalitetskrav for støy for bebyggelse, uteoppholdsarealer og lekeplasser. Fylkesmannen gir faglig råd om at bestemmelsen 1.1 pkt. 7 oppdateres med minimum henvisning til tabell 3.

Bygge- og anleggsfase:

For å sikre befolkningen mot faktorer i miljøet som kan ha negativ innvirkning på helse, skal kommunen gjennom miljørettet helsevern kunne kreve avbøtende tiltak i bygge- og anleggsfasen.

Åfjord kommune stiller i KPA (pkt. 3.13) krav til at det skal utarbeides en plan som skal sikre beskyttelse av omgivelsene i bygge og anleggsfasen.

Fylkesmannen kan ikke se at dette er fulgt opp i reguleringsbestemmelsene og mener at det må stilles krav om at det er utarbeidet en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen etter pkt. 3.13 i KPA. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende samt støv- og støyforhold. Det bør videre redegjøre for rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og som sikrer at nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Videre skal støygrenser som angitt for bygge og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, kap. 4 og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, kap 6. ligge til grunn. Fylkesmannen fremmer med hjemmel i kommuneplanens arealdel innsigelse til planen inntil det er tatt inn bestemmelser som sikrer befolkningen mot ulemper i bygge- og anleggsfasen.

Universell utforming

Områdeplanlegging har til hensikt å utvikle helhetlige utbyggingsmønstre og sammenhengende strukturer i kommunen. Det er viktig å legge til rette for tilgjengelighet uavhengig av funksjonsevne. For å sikre gode boforhold og legge til rette for at flest mulig skal kunne bo hjemme lengst mulig er det viktig at kommunen setter tydelige rammer og krav til universell utforming i planbestemmelsene (jf. Kommuneplanens arealdel, Åfjord 2019-2030 pkt. 3.12.) Det er stilt krav om at universell utforming skal vises før byggetillatelse blir gitt. Fylkesmannen mener at dette er for generelt og mener bestemmelsene kan tydeliggjøre og sette krav som sikrer funksjon- og kvalitetskrav til utearealer og boenheter (for eksempel andel boliger som skal ha livsløpsstandard). Ut fra overstående vil fylkesmannen **gi faglig råd** om at kommunen tydeliggjør krav for å ivareta universell utforming for området i reguleringsbestemmelsene.

Bokvalitet/Trafikksikkerhet:

LEK 3 etableres i nærhet til veg og det bør vurderes behov for sikringstiltak for å sikre trygg lekeplass for barna i området.

Gode oppvekstvilkår for barn og unge er viktig å ivareta i planlegging, særlig viktig er det å sikre gang og sykkelveier og trygge lekearealer. Uterom bør ha en utforming som gir mulighet som sosiale møteplasser med muligheter for lek og spill i de ulike årstidene. Kommunen bør gjennom bestemmelsene sikre kvalitetskrav som sikrer definerte funksjonskrav. Tilgjengelighet, solforhold, sikringstiltak og universell utforming er viktig for å sikre kvalitet og funksjonskrav på leke- og oppholdsarealer. Barnas representant eller kommunens folkehelsekoordinator bør bistå i vurderingen av aktuelle kvalitetskrav knyttet til uteareal/turstier.

Området vil generere ny trafikk. Området ligger sentrumsnært og gode ferdselsårer for myke trafikanter kan bidra til at flere går eller sykler til skole og jobb og er et viktig tiltak for å redusere biltrafikken og samtidig øke fysisk aktivitet blant innbyggerne. Bestemmelsene 2.3 og 2.4 slik de er utformet i dag stiller ikke konkrete kvalitetskrav, men viser til at det tillates etablert fortau, gang- og sykkelstier. Det settes ingen krav til at det skal gjennomføres og fylkesmannen mener at for å ivareta myke trafikanter i området bør det stilles rekkefølgekrav til når gang-/sykkelveier skal være etablert. Fylkesmannen vil ut fra overstående **gi faglig råd** om at kommunen

1. sikrer kvalitet og funksjonskrav til utearealer/leke områder i samarbeid med kommunens folkehelsekoordinator.
2. Sikrer etablering av fortau, gang- og sykkelstier gjennom rekkefølgekrav

Samfunnssikkerhet

Kart fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) viser at tiltaket er avmerket som en aktsomhetssone på grunn av nærhet til sjø og kan potensielt bli berørt av stormflo og havnivåstigning. Våre aktsomhetskart er definert ut fra beregninger av terrenghelning og er ikke basert på feltundersøkelser. Dersom bygningens plassering i forhold til sjø gjør at den kan bli påvirket av for eksempel stormflo, må dette vurderes.

I henhold til *byggteknisk forskrift (TEK17)*, stilles det ulike krav for henholdsvis naust og bolig/fritidsbolig. Dersom kommunen mener det foreligger sannsynlighet for at eiendommen ikke kan bebygges, er det tiltakshavers ansvar å dokumentere at fare likevel ikke foreligger, eller at det kan motvirkes ved sikringstiltak. Hva som er tilstrekkelig sikkerhet må avgjøres ut ifra en konkret vurdering av eiendommen og hensikten med tiltaket.

For oppdaterte tall på stormflo og havnivåstigning viser vi til ny veileder på havnivåstigning og stormflo utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap Vi viser videre til *Veiledning til byggteknisk forskrift (TEK17)* kapittel 7, hvor det redegjøres for betydningen av klimaendringer, med nærmere bestemmelser knyttet til naturpåkjenninger.

Vi anbefaler at byggehøyde over havnivå spesifiseres og gjøres synlig i planbestemmelsene for de bygninger dette er hensiktsmessig for.

Fylkesmannen har ut ifra sine øvrige fagområder ingen ytterligere merknader til saken.

Fylkesmannens konklusjon

Det fremmes følgende innsigelse til reguleringsplanen:

1. Fylkesmannen fremmer med hjemmel i kommuneplanens arealdel innsigelse til planen inntil det er tatt inn bestemmelser som sikrer befolkningen mot ulemper i bygge- og anleggsfasen.

Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. Fylkesmannen gir faglig råd om at kommunen tydeliggjør krav for å ivareta universell utforming for området i bestemmelsene
2. Fylkesmannen gir faglig råd om at bestemmelsen 1.1 pkt.7 oppdateres i tråd med retningslinje for støy i arealplanlegging, T 1442/16 til minimum å henvise til tabell 3.
3. Fylkesmannen vil ut fra overstående gi faglig råd om at kommunen
 1. Sikrer kvalitet og funksjonskrav til utearealer/leke områder i samarbeid med kommunens folkehelsekoordinator.
 2. Sikrer etablering av fortau, gang- og sykkelstier gjennom rekkefølgekrav

NVE:

NVE har innsigelse til planforslaget inntil:

- *Det er gjennomført geotekniske vurderinger/grunnboringer som avklarer at planområdet oppfyller kravene til sikker byggegrunn. Dette gjelder spesielt for område benevnt KB2.1. Evt. avbøtende tiltak for å oppfylle kravene må framgå av planforslaget og om nødvendig innreguleres med tilhørende bestemmelser for å ivareta sikkerheten.*
- *Det er gjennomført en skredfarevurdering av områder som ligger i bunn av bratt fjellside/kant. Dette gjelder spesielt for områdene EB7-10, EB7-12, EB7-14, samt BB5-1 og BB5-2. Skredfarevurderingen må kunne godtgjøre at tiltaket er trygt evt. vha. avbøtende tiltak som sikring av fjellet eller ved at (deler) av planlagte områder reduseres eller tas ut av planforslaget.*

Innsigelsen er hjemlet i plan- og bygningslovens §§ 4-3, 28-1 og TEK17, kap.7.2.

Oppsummering:

- NVE anbefaler at det gjennomføres grunnboringer i området benevnt KB3-1 for å få avklart sikkerheten.
- NVE anbefaler at det bør gjennomføres en overvannsberegning/vurdering hvor helheten i nedbørfeltet og arealbruken ses i sammenheng som grunnlag for fastsetting av områder og areal som kan benyttes til drenering, fordrøynings og evt. flomveger.

NVE's høringsuttalelse er vedlagt i sin helhet.

Administrasjonens vurdering

Som det er gitt signaler om fra tiltakshavernes side, er det eneboligtomtene EB, som er mest attraktive i planområdet. Dette medfører også at begge hovedvegene og de fleste boligveger må bygges først. Derfor er også deres eierforhold, og infrastruktur forøvrig, det som administrasjonen har hatt mest fokus på under planprosessen. Derfor ble også planforslaget omarbeidet med hensyn til dette.

Fylkeskommunens (og Fylkesmannens) merknad om rekkefølgebestemmelse for bygging av fortau er vurdert.

En forslår å ta inn følgende i bestemmelsenes pkt. 2.3:

Rekkefølgekrav: Langs HV 1 skal fortau bygges innen første brukstillatelse eller ferdigattest i EB 4 gis. Langs HV 2 bygges fortau fram til forbi LEK 3 innen første brukstillatelse eller ferdigattest i EB 6 eller EB 7 gis.

Når det gjelder deres merknad om at det nå er vanlig å legge konsentrert småhusbebyggelse på de beste utsiktstomtene, så har ikke dette vært noen aktuell problemstilling i Åfjord.

Administrasjonen anbefaler likevel å ta dette med seg til nærmere vurdering ved neste revisjon av kommuneplanen.

Ellers blir aktsomhetsplikten i forhold til mulige kulturminner ivaretatt både gjennom bestemmelsene i pkt. 1.1.6. Generelt gis det også merknad om dette i alle bygge- og delingssaker i kommunen.

Fylkesmannens faglige råd om støy blir imøtekommet ved at pkt. 1.1.7 presiseres med følgende tekst: «Støy skal tilfredsstillende støygrenser gitt i Tabell 3 i Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i T-1442/2016.»

Fylkesmannens råd om opp funksjonskrav til lekeområder tas til følge gjennom å sette inn følgende setning i bestemmelsene pkt. 1.8:

«Kvalitet og funksjonskrav til lekeplassene skal sikres gjennom samarbeid med kommunens folkehelsekoordinator.»

Videre settes bestemmelsene i kommuneplanen inn i punktet.

Tydeliggjøring av krav til uteoppholdsareal og utforming innen områdene KB og BB gjøres på samme vis.

Fylkesmannens anbefaling om å sette byggehøyde over havnivå anses ikke å være aktuelt her, da det ikke forutsettes bygging på så lavt nivå over havet.

Fylkesmannens **innsigelse** mht krav i bygge- og anleggsfasen svares ut ved å legge et eget pkt 1.0 i bestemmelsene:

Bygge- og anleggsfase.

1.0 Felles for hele planområdet

Før bygge- og anleggsarbeid settes i gang skal nødvendige beskyttelsestiltak for omgivelsene være etablert.

1. Ansvarlig søker skal utarbeide en plan som skal sikre beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for massetransport, driftstider, trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende samt støy- og støvforhold.
2. Støygrenser skal tilfredsstillende krav i Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i T-1442/2016, kapittel 4.
3. Støvforhold skal tilfredsstillende grensene for luftkvalitet i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, kap 6.

Dette punktet vil sikkert ikke være så aktuelt under startutbyggingen, men kan få betydning når områdene KB og BB skal utbygges i kommende år.

I farten har heller ikke administrasjonen sjekket planbestemmelsene opp mot kommunedelplanen for gamle Åfjord. Dette burde/kunne derfor også ha vært tatt inn før planen ble lagt ut til offentlig høring.

NVEs innsigelser er etter administrasjonens vurdering de alvorligste.

De er ikke fornøyde med forslagsstillers VA-notat og nedbørsnotat, da disse ikke kan *«benyttes for å kunne ta stilling til konsekvensene av kombinasjonen økt fortetting og økende*

nedbør med høy intensitet som må forventes i framtidens klima og som grunnlag for arealdisponeringen innenfor planområdet. Det bør derfor gjennomføres en overvannsberegning/vurdering med tilstrekkelig klimafaktor (Fk) og usikkerheter lagt til grunn for beregningene. En må også vurdere arealbruken, nedbørfeltet og terrenget helhetlig mht. lokalisering av områder og areal som kan benyttes til drenering, fordrøyning og avsetting til evt. flomveger.»

For å sikre at dette blir utført, er det satt inn et nytt punkt 2 i bestemmelsenes pkt. 2.3 Vann og avløp.

NVE underbygger sin innsigelse med: *Vi minner om at KMD i ovennevnte rundskriv H-5/18 skriver at: «Ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. Kravet til ROS-analyse i lovens § 4-3 vil da ikke være oppfylt». Å utsette vurderingene av skredfare til byggesaken vil innebære en slik forskyvning av viktige risikoforhold noe som ikke vil være i tråd med rundskrivet. Vi krever derfor at det gjennomføres geotekniske vurderinger/grunnboringer som avklarer at planområdet oppfyller kravene til sikker byggegrunn.*

GeoMidt AS skriver også i sin rapport at ytterligere undersøkelser er nødvendig for å kunne fastslå tilstrekkelig sikkerhet i både KB 2 og KB 3. Forslagsstiller har svart ut dette med å stille egne krav til undersøkelser i bestemmelsenes pkt. 1.4. NVE mener dette ikke er i samsvar med KMD's rundskriv. På spørsmål om vi kunne ta disse områdene ut av planen, var svaret negativt. De kunne godta det hvis det ble utført en uavhengig kontroll av GeoMidts vurderinger.

Like før påske ble det så tatt kontakt med Multiconsult med tanke på å få utført en uavhengig kontroll/vurdering av de konklusjoner og vurderinger som GeoMidt AS hadde gjort i sin rapport.

Multiconsult var her et naturlig valg, da kommunen har hatt jevnlig kontakt med dem over mange år. Videre hadde de også ansvaret for geoteknikken i forbindelse med arbeidet med el-kabel, vann- og avløpsledninger og gang/sykkelveg gjennom planområdet i 2017.

Multiconsult har lovet å levere skredvurdering i uke 19 og kontrollrapport for geoteknikk i uke 20.

Som følge av at dette saksframlegget må leveres i uke 18, har sektorsjef hatt en påfølgende samtale med NVE. I og med at Multiconsult nå har tatt på seg oppdraget med kontroll og skredvurdering, kan de nå gå med på at dersom Multiconsults konklusjon blir at nye undersøkelser er nødvendig, så kan områdene KB2 og KB3 tas ut av planen.

Planforslaget foreslås vedtatt som framlagt med endring i bestemmelser som omtalt ovenfor, og med forbehold om endring som følge av Multiconsults konklusjoner angående områdene KB2 og KB3.

Når det gjelder vurdering av skredfare for tomtene EB -10,12 og 14, samt BB 5-1 og 5-2, settes det inn følgende vilkår i forslag til vedtak:

Eventuell endring eller fjerning av tomter i planområdet gjøres i samsvar med Multiconsults skredfarevurdering.

