

**REGULERINGSPLANFORSLAG FOR ÅSMUNDVATNET
BOLIGOMRÅDE,
del av gnr. 57 bnr. 1
ÅFJORD KOMMUNE**



DATO: 17.01.2020

PLANID: 201703

Versjon 4

Utarbeldet av



Oppdragsnr: 2017083

Oppdragsnavn: FRØNES I ÅFJORD

Dato	07.10.2019
Utarbeidet av	Berit Moen
Kontrollert av	Siri Vannebo og May I Andreassen

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revidert av	Revisjonen gjelder
3	13012020	Siri Vannebo	Iht endringsliste datert 13.01.2020.
4	17012020	Siri Vannebo	Iht. endringsliste datert 15.01.2020

INNHOOLD

1	Bakgrunn.....	1
1.1	Hensikten med planen.....	1
1.2	Om forslagsstiller.....	1
1.3	Planens plassering:	1
2	Planområdet	2
2.1	Beskrivelse av området og dagens status	2
2.2	Planstatus	2
2.3	Kartgrunnlag	3
2.4	Eiendomsforhold	3
2.4.1	Eiendomskart.....	3
2.4.2	Hjemmelsforhold og rettigheter	4
3	Planforslaget.....	5
3.1	Planens intensjon	5
3.2	Planens dokumenter	5
3.3	Planavgrensning	6
3.4	Reguleringsformål	6
3.4.1	Bebyggelse og anlegg	6
3.4.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	7
3.4.3	Grønnstruktur.....	8
3.4.4	Landbruks-, natur og frilufts formål samt reindrift	8
4	Planprosess og medvirkning	9
4.1	Om planprosessen.....	9
4.2	Oppsummering av innspillene.....	9
4.2.1	Fylkesmannen i Sør Trøndelag i brev av 27.11.2017	9
4.2.2	Sør- Trøndelag Fylkeskommune brev av 20.11.2017	10
4.2.3	Sametinget brev av 01.11.2017.....	11
4.2.4	Statens vegvesen brev av 27.11.2017	11
4.2.5	NVE i brev av 06.11.2017.....	11
4.3	NABOER OG ANDRE INTERESENTER.....	11
4.3.1	Knut Ø Stensheim	11
5	Konsekvenser av planforslaget	12
5.1	Krav til KU	12
5.2	By- og stedsutvikling.....	12
5.3	Byggeskikk og estetikk.....	12
5.4	Tomtekvalitet	13
5.5	Landskap.....	13

5.6	Strandsonen	14
5.7	Folkehelse.....	15
5.8	Friluftsliv	15
5.9	Barns interesser.....	15
5.10	Sosial infrastruktur	16
5.11	Universell utforming.....	17
5.12	Risiko- og sårbarhet.....	17
5.13	Naturressurser.....	18
5.14	Samfundssikkerhet	19
5.15	Kulturminner	20
5.16	Teknisk infrastruktur	20
5.17	Om utbyggingsrekkefølge.....	21

Vedlegg

- Vedlegg 1 ROS – med analyseskjema
- Vedlegg 2 Vurdering Naturmangfoldloven
- Vedlegg 3 Geoteknisk rapport
- Vedlegg 4 Rapport arkeologisk registrering
- Vedlegg 5 Prinsippskisse vann og avløp
- Vedlegg 6 Vurdering vannkvalitet
- Vedlegg 7 Grovprosjektering av veger
- Vedlegg 8 Temakart veger og annen veggrunn
- Vedlegg 9 Landskapsbilder område 4
- Vedlegg 10 Landskapsbilder område 6 og 7
- Vedlegg 11 Arealoversikt
- Vedlegg 12 Temakart byggegrenser

1 BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planen

Hensikten er å videreutvikle kommuneplanens intensjon for boligområdet og tilrettelegge for boligtomter i det avsatte området i kommuneplanens arealdel.

Reguleringsgrensen som er foreslått er tilpasset praktiske hensyn i forhold til området som er avsatt i kommunedelplanen.

1.2 Om forslagsstiller

Tiltakshaver:

Torunn og Asgeir Frønes.

Konsulent:

Kystplan AS

ved Berit Moen Prosjektleder / planlegger

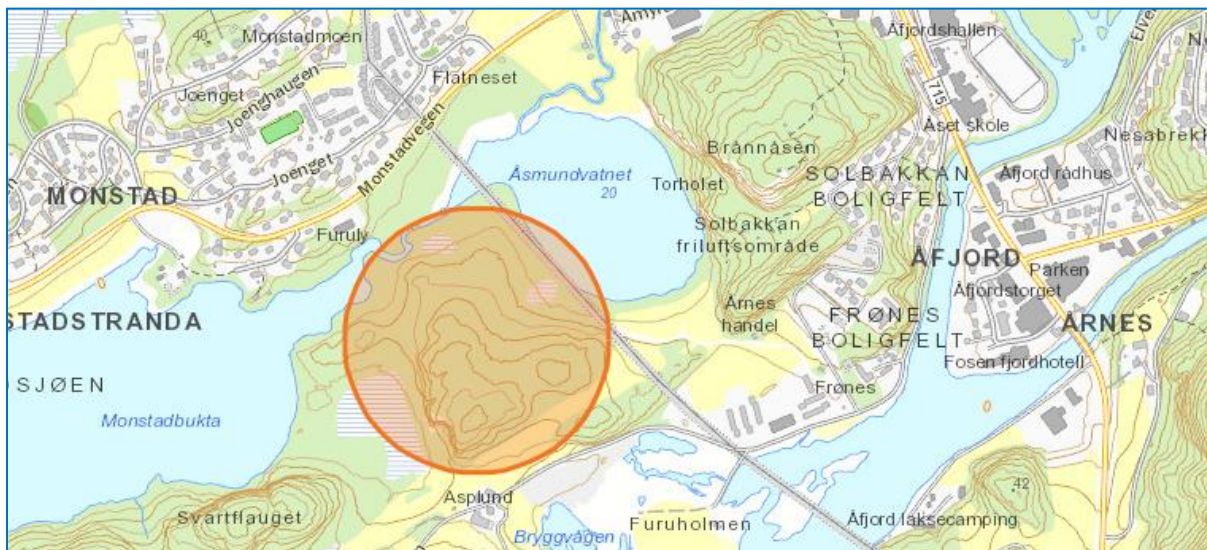
1.3 Planens plassering:



Oversiktskart

2 PLANOMRÅDET

2.1 Beskrivelse av området og dagens status



Området ligger vest for, men nært til Åfjord sentrum – Årnes.

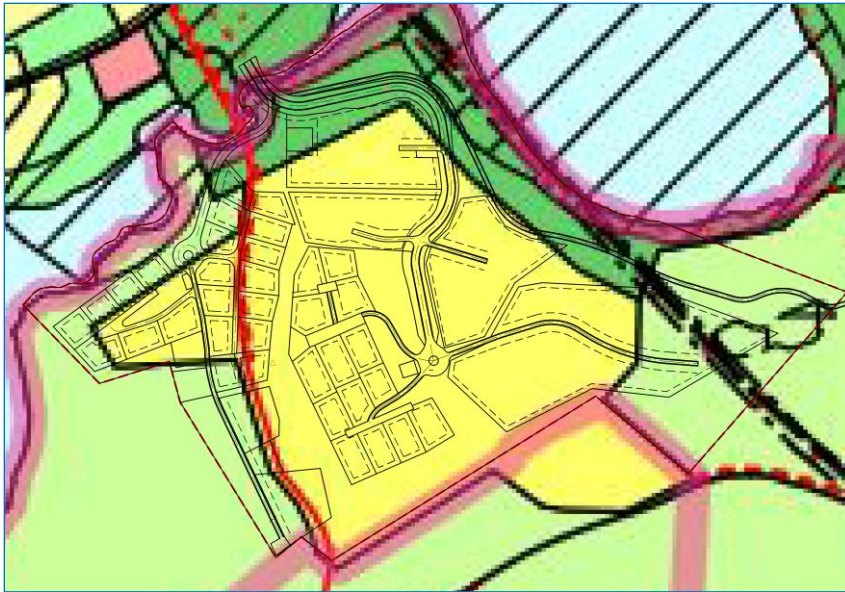
Planområdet er i størrelsesorden ca. 163 daa, og er i hovedsak skogvokst og kupert terreng. Det ligger en nyetablert gang- og sykkelveg igjennom området fra Monstad og frem til Årnes.

Området er registrert i gårdskart som produktiv skog, men arealet er lite i den sammenheng, og slik området brukes i dag, er det til noe vedhogst. Området er kupert og relativt utilgjengelig til turbruk, men det finnes en gammel tursti som går gjennom området.

2.2 Planstatus

Området som er tenkt bebygget er forankret i kommuneplanens arealdel. Planforslaget er tilpasset de reelle mulighetene til bebyggelse for å oppnå det ønskede antall boenheter og utnyttelse av området som helhet.

Vi er ikke kjent med at det foregår annet planarbeid tilstøtende planområdet.



Kommuneplanens arealdel sammen med planforslaget (NB! Planforslaget i illustrasjonen samsvarer ikke med planforslag datert 13.01.2020)

2.3 Kartgrunnlag

Kartet er levert av Ambita Infoland – infodata 08.09.2017

Det er ikke gjort endringer i kartet.

2.4 Eiendomsforhold

2.4.1 Eiendomskart

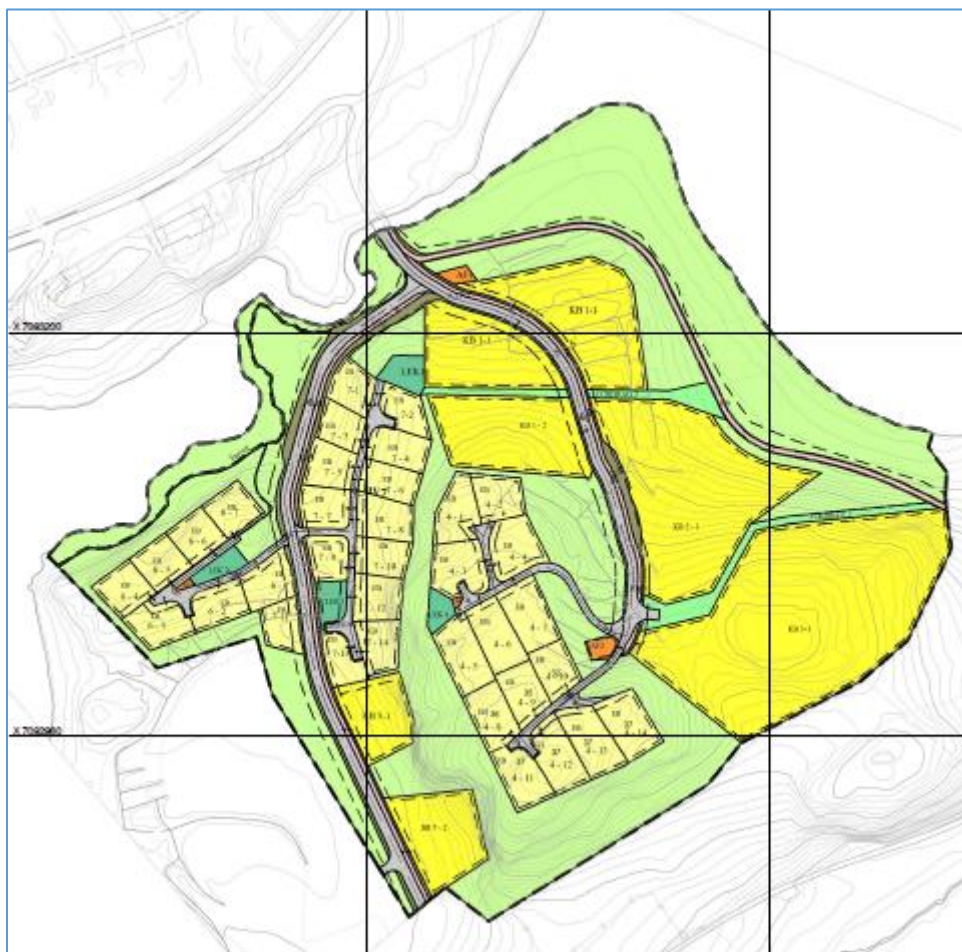


2.4.2 Hjemmelsforhold og rettigheter

Det er ingen tinglyste rettigheter, eller hjemler som vi er kjent med som kan påvirke plansaken.

Gnr	Bnr	Eiers navn	Eiers gateadresse	Eiers poststed			
57	5	FRØNES JOHAN LUDVIG	FRØNESVEGEN 120	7170 ÅFJORD			
57	7	WANGEN STEIN SLETTEBAK	DYRE HALSES GATE 1 C	7042 TRONDHEIM			
57	2	STAVEN TERJE	KOMMANDOVEGEN 33	7045 TRONDHEIM			
57	38	STAVEN TERJE	KOMMANDOVEGEN 33	7045 TRONDHEIM			
57	24	NÆSS ANNE-BRITT ENGE	UTHAUGSVEIEN 84	7130 BREKSTAD			
57	24	NÆSS JOHN HOJEM	UTHAUGSVEIEN 84	7130 BREKSTAD			
57	1	FRØNES ASGEIR	FRØNESVEGEN 18	7170 ÅFJORD			
57	1	FRØNES TORUNN RØMMA	FRØNESVEGEN 18	7170 ÅFJORD			
57	28	FRØNES SVEN OLE	TYHOLTVEIEN 54	7052 TRONDHEIM			
57	9	GILDE PETRA	JOENGET 10	7170 ÅFJORD			
57	26	HOLMSTRAND TONE	OLAV AUKRUSTS VEG 3 D	7071 TRONDHEIM			
57	27	HOLMSTRAND JOHN SVERRE	FISKÅVEGEN 12	4262 AVALDSNES			
57	31	FRØNES SIRI LINGE	TYHOLTVEIEN 54	7052 TRONDHEIM			
57	35	BY SVEN	FRØNESHAUGEN 30	7170 ÅFJORD	På vegne av beboere i Frøneshaugen		
57	35	KJØSNES TONJE	FRØNESHAUGEN 30	7170 ÅFJORD	På vegne av beboere i Frøneshaugen		
57	8	BRÆKKAN ARNE JOHAN	SAGBERGSVEGEN 27	7224 MELHUS			
57	8	BRÆKKAN KIRSTI	SAGBERGSVEGEN 27	7224 MELHUS			
57	34	LINE GRAN HANSSEN	FRØNESHAUGEN 24	7170 ÅFJORD			
57	34	FRED HANSSEN	FRØNESHAUGEN 24	7170 ÅFJORD			
57	33	STIG HUMSTAD	FRØNESHAUGEN 26	7170 ÅFJORD			
57	36	COYNE MARK	FRØNESVEGEN	7170 ÅFJORD			
57	32	BUTLI ROBERT NILSSEN	NORDDALSVIEN 2204	7170 ÅFJORD			

3 PLANFORSLAGET



PLANFORSLAG datert 13.01.2020

3.1 Planens intensjon

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

3.2 Planens dokumenter

Planmaterialet består av følgende dokumenter, datert 13.01.2020

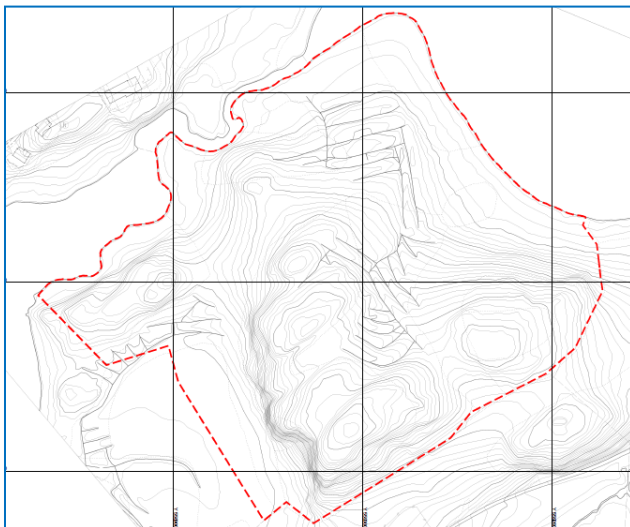
1. Plankart m/tegnforklaring
2. Planbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Vedlegg

Kartmaterialet er utarbeidet i henhold til SOSI-standard.

3.3 Planavgrensning

Reguleringsgrensen i sør er trukket langs eiendomsgrensen og avgrensning er mot dyrket mark – mot vest med litt distanse fra bolig- og vegformål, og mot nord langs sjø, elv og Åsmundvatnet

Det er ikke tilstøtende reguleringsplaner i området.



Reguleringsgrense

3.4 Reguleringsformål

3.4.1 Bebyggelse og anlegg

3.4.1.1 (1111) Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (EB)

Ca. halvparten av arealet og ca. 35 boenhetene er regulert som frittliggende eneboliger. For å ivareta lys og utsikt er det i planens bestemmelser angitt mønehøyder.

Området er sjønært og synlig fra både Monstadbukta og Steinkarbukta.

Det lagt restriksjoner på både blanke flater og fargevalg. På den måten ønsker man å oppnå minst mulig forstyrrelser i landskapsbildet.

3.4.1.2 (1112) Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (KB)

Mindre enn halvparten av arealet og minimum 85 av boenhetene er regulert som konsentrert småhusbebyggelse fordi det har vært et uttrykt ønske fra sektormyndigheter at så sentrale boligområder skal ha relativt høy utnyttelse.

Områdene er sjønært og lett synlig fra bebyggelse på andre siden (Monstad). Derfor er det lagt restriksjoner på både blanke flater og fargevalg. På den måten ønsker man å oppnå minst mulig forstyrrelser i landskapsbildet.

3.4.1.3 (1113) Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)

En liten del av arealet og fra 20 til 35 stk. av boenhetene er regulert til blokkbebyggelse.

Arealet ligger i en bratt skråning og kan derfor utnyttes til terrasseblokker. Kommunen ønsker på sikt at veien frem til blokkene fortsetter sørover, så derfor har vi valgt å regulere dette området, og fordi det er uttrykt ønske fra sektormyndigheter at så sentrale boligområder skal ha relativt høy utnyttelse.

Det er lagt restriksjoner på både blanke flater, fargevalg, og maks antall etasjer, for på den måten å oppnå minst mulig forstyrrelser i landskapsbildet.

3.4.1.4 Boligbebyggelse – byggegrenser

Se vedlegg Temakart – byggegrense.

Det er lagt inn byggegrense mot HV lik 10 m fra senterlinje. Det er lagt inn byggegrense fra BV lik 4 m fra senterlinje. Dette avviker fra Åfjord kommunes retningslinjer. Valget om å redusere byggegrensene begrunnes med at det gir bedre muligheter og større fleksibilitet med tanke på å utnytte tomtene, samt valg av hustyper. Planområdet vil i lang tid ikke ha noe gjennomgangstrafikk, dvs trafikken er begrenset til det som feltet genererer. Årsdøgntrafikken anslås til ca 1100-1200 ved brua over Hubekken ved full utbygging (140 boenheter, hver boenhet disponerer to biler, hver bil kjører to turer t/r, pluss annen transport som renovasjon, post osv). Hvis man fordeler trafikken likt mellom HV1 og HV 2, gir det ÅDT 600 på hver av hovedvegene. Hovedvegene er dimensjonert for hastighet 50 km/t. Dette genererer trolig ikke så mye støy at det begrunner behov for å sette byggegrensen til mer enn 10 m. Både bokvalitet og veieiers behov for avstand for å drifte vegen vurderes ivaretatt med hhv 10 m og 4 m byggegrense.

LNF-områdene består av skog/vedskog, ds det er ikke høyproduktive områder med intensiv landbruksdrift. Byggegrenser mot LNF-områdene samt turdrag er satt til 2 meter fra formålsgrensen da dette vurderes som tilstrekkelig. Det er store områder mellom byggeområdene, så 2 m vurderes som tilstrekkelig avstand.

Byggegrenser mot snuhammer er satt til 1 m fra formålsgrensen.

3.4.1.5 (1550) Renovasjonsanlegg (AF)

Dette er fire områder hvor det er lagt til rette for felles avfallsløsning – over eller under jorden. Områdene AF3 og AF4 skal brukes av eneboliger der grovprosjektering av veg ikke gir atkomst med liten lastebil til tomte.

Byggegrense følger formålsgrensen.

3.4.1.6 (1610) Lekeplass (LEK)

Det er etablert 4 lekeplasser hvorav 3 er nærlekeplasser for små barn og 1 er en plass for større barn. Det er i tillegg tatt med i bestemmelsene at det i situasjonsplanen for områdene KB 1- 4 skal vise en nærlekeplass for små barn.

3.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.4.2.1 (2011) Kjøraveg (HV og BV))

Alle veger er planlagt i h.h.t. Åfjords kommunes ønsker, med tanke på at den skal kunne overtas av Åfjord kommune.

3.4.2.2 (2012) Fortau

Fortauet er planlagt i h.h.t. Åfjords kommunes ønsker, med tanke på at den skal kunne overtas av Åfjord kommune.

3.4.2.3 (2019) Annen veggrunn

Langs hovedvegene er det satt av relativt godt med areal til annen veggrunn. Dette er arealet som berøres i forbindelse med at vi har grovprosjektert veien. Dette kan brukes til teknisk infrastruktur og snøopplag. Men det man også ønsker er å få en «buffer» mellom boligenhetene og den mest trafikkerte vegen innenfor området. Med tanke på at området er relativt stort, og at utbygging vil foregå i etapper over tid, har vi prioritert å gi godt rom for hovedvegene inn i området.

3.4.2.4 (2015) Gang/sykkelveg

Dette er gang- og sykkelvegen som er bygd fra Monstad til Årnes. Regulert etter data mottatt fra Årjord kommune.

3.4.3 Grønnstruktur

3.4.3.1 (3030) Turdrag

Turdragene er lagt inn for at det skal kunne etableres snarveger igjennom området. Man har erfaring med at dette etableres uformelt, og av og til igjennom noens hage.

Turdraget fra lekeplass til HV1 og ned til gang – og sykkelveg, kan etableres med universell utforming.

3.4.3.2 (3031) Turvei

Det er lagt til rette for tursti med adkomst fra hovedveg og ned langs sjøen, slik at allmenheten kan kjenne at de kan bevege seg fritt langs sjøen og bruke arealene til fiske og friluftsliv.

3.4.4 Landbruks-, natur og frilufts formål samt reindrift

3.4.4.1 (5100) LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

Det er innenfor disse områdene gitt åpning for tiltak knyttet til landbruksvirksomheten.

Det er også fordi vi ser nødvendigheten av at det skal være mulig å bruke arealet til teknisk infrastruktur i forbindelse med boligutbyggingen.

4 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

4.1 Om planprosessen

Reguleringsplanforslaget er i hovedsak i tråd med Åfjord kommunes arealplan, hvor området er satt av til boligformål. Derfor har planprosessen vært fulgt på ordinært vis.

Prosessen har vært som følger:

- Oppstartsmøte med Åfjord kommune 20.09.2017
- Brev til naboer og berørte parter 11.10.2017
- Brev til sektormyndigheter 11.10.2017
- Kunngjøring av oppstart i avisa 17.10.2017
- Kunngjøring av oppstart i web 11.10.2017

4.2 Oppsummering av innspillene

Dette er kort oppsummert de viktigste problemstillingene vi fikk fra sektormyndigheter, andre interessenter og naboer.

Vedlegg

SEKTORMYNDIGHETER

4.2.1 Fylkesmannen i Sør Trøndelag i brev av 27.11.2017

FMST:

Planforslaget må hensynta at østre del av sykkelvegen må legges i kant med markslagsgrensa, slik at man unngår en oppsplitting av dyrkamarka.

Tiltak:

Sykkelvegen er etablert i tråd med dispensasjonsvedtaket, og reguleringsgrensen er flyttet slik at området med sykkelvegen igjennom dyrkamarka i øst ikke lenger er med.

Ingen tiltak

FMST:

Fylkesmannen vil være kritisk til boligbygging på det inneklemt arealet i øst.

Tiltak:

Reguleringsgrensen er endret og arealet er tatt ut av reguleringsplanen.

Ingen tiltak

FMST:

Dyrka mark som blir avgrenset som følge av ny-gang og sykkelveg sikres atkomst og må synliggjøres i planforslaget.

Tiltak:

Reguleringsgrensen er endret og arealet er tatt ut av reguleringsplanen.

Ingen tiltak

FMST

Det er sentralt at man oppnår en god boligtetthet, og at dette sikres gjennom bestemmelsene, fortrinnsvis som minimumskrav som sikrer dette i bestemmelsene.

TILTAK

For å oppnå god boligtetthet sammen med gode boligtomter har vi noen steder beveget oss litt utenfor arealgrensen fra kommuneplanen. Med vår løsning så har vi et minimum på 119 boenheter og et maksimum på 164 boenheter. I bestemmelsene har vi valgt å skrive 120 som minimumskrav.

FMST:

Det er viktig å ivareta MiS-figur med livsmiljø «eldre lauvseksjon» som grenser mot planen sør for boligområdet i det videre planarbeidet.

Tiltak:

I planforslaget så vender all biltrafikk og annen infrastruktur nordover i planen. Det betyr at området sør for planen vil bli minimalt belastet og at livsvilkårene for «eldre lauvskog ikke vil bli vesentlig endret

Ingen tiltak

FMST:

Det forutsettes at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med PBL § 4-3.

Tiltak:

Det er gjennomført som egen utredning i tråd med DBS sin standard og PBL § 4-3.

Se vedlegg 1 - Ros analyse med analyseskjema

FMST:

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot ulemper i bygge- og anleggsfasen bør også sikres i bestemmelsene.

Tiltak

Det er i bestemmelsene tatt med krav om støy i anleggsperioden i henhold til T1442

4.2.2 Sør- Trøndelag Fylkeskommune brev av 20.11.2017

STFK:

Planområdet er utvidet mot øst, og slik ikke i tråd med vedtatte kommunedelplan.

Tiltak:

Reguleringsgrensen er endret og arealet er tatt ut av reguleringsplanen.

Ingen tiltak

STFK:

Det er viktig å tilrettelegge for allmennhetens tilgang til sjø/vann/rekreasjonsområder.

Tiltak:

Mot nord / øst og Åsmundvatnet avgrenses området med en etablert gang- og sykkelveg.

Mot nord / vest vil fjæra være naturlig og lett tilgjengelig fra brua over elven. Det er relativt stor høydeforskjell på planlagt bebyggelse og terrenget langs elven og sjøen som det er mulig å bevege seg på, så man vil kunne bevege seg «usett» i friområdet.

STFK:

Ved tiltak som berører vannforekomster skal konsekvensene av tiltaket på vannmiljø vurderes mot miljømålene i regional vannforvaltningsplan, samt vilkårene i vannforskriften § 12.

Eventuelle avbøtende tiltak for å nå miljømålene for vannforekomsten skal beskrive i planprogrammet eller i planbeskrivelsen til planen, og om mulig synliggjøres i plankartet.

Tiltak:

Ingen tiltak.

Dette er vurdert av fagfolk, skriftlig tilbakemelding Se vedlegg 6 – Vurdering vannmiljø

STFK:

Det må foretas en arkeologisk feltregistrering innen planområde

Tiltak:

Det er gjennomført egen feltregistrering i området

Se vedlegg 4- arkeologirapport

Ingen tiltak

4.2.3 Sametinget brev av 01.11.2017

ST

En påminnelse om den generelle aktsomhetsplikten ift. til samiske kulturminner.

Tiltak

Tatt inn i bestemmelsene i §1.1 punkt 6 - Aktsomhetsregelen

4.2.4 Statens vegvesen brev av 27.11.2017

SVV:

Ingen merknader

Tiltak:

Ingen tiltak

4.2.5 NVE i brev av 06.11.2017

NVE:

Forholdet til skredfare avklares i forbindelse med planarbeidet slik at kravene til sikker byggegrunn blir oppfylt.

Tiltak:

Det er gjennomført geotekniske undersøkelser

Se vedlegg 3 – Geoteknisk rapport

4.3 NABOER OG ANDRE INTERESENTER

4.3.1 Knut Ø Stensheim

KØS

Løsningen for gang- og sykkelvei medfører kryssing av Frønes veien på to punkter. En mulig løsning er å legge gang- og sykkelveien på vestsiden av brakkeriggen. Da vi istorparten av myke trafikanter krysse bilvei kun ett sted med mindre biltrafikk.

Tiltak

Reguleringsgrensen er endret og arealet er tatt ut av reguleringsplanen.

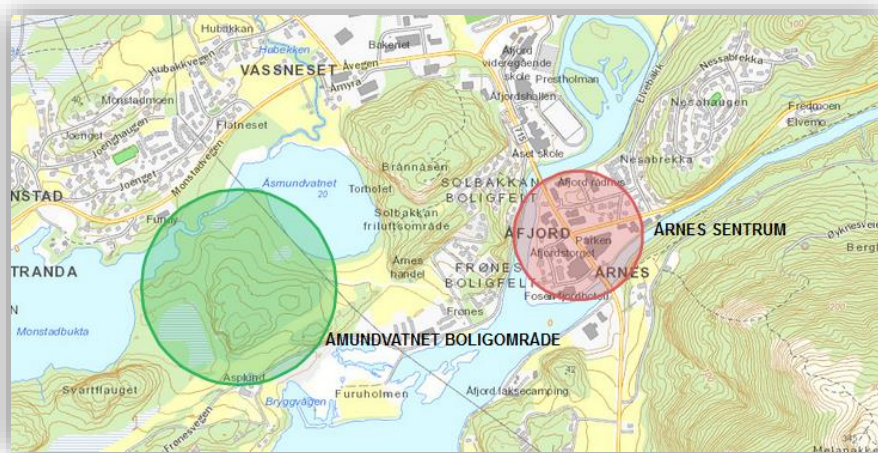
Ingen tiltak

5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

5.1 Krav til KU

Reguleringsplanforslaget er forankret i kommuneplanens arealdel og det ble ikke stilt noen krav hverken fra kommunen eller sektormyndigheter om utredninger på KU nivå.

5.2 By- og stedsutvikling



Området ligger fra 1 til 1,5 km i gangavstand fra Årnes sentrum og det er etablert en god gang- og sykkelveg inn til Frønes vegen, som er en veldig lite trafikkert veg. Åsmundvatnet boligområde med minimum 140 boenheter vil fungere som en svært god styrking av Årnes sentrum sin sosiale infrastruktur etc.

5.3 Byggeskikk og estetikk

Eksisterende forhold:

Området er ubebygget.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Fullt utbygget vil området inneholde minimum 140 boenheter. Det er lagt til rette for frittliggende og kjedede eneboliger. I tillegg er det lagt til rette for terrasseblokker på inntil 5 etg.

Hvis man betrakter området fra Årnes til Monstad helhetlig, så er dimensjonen på småhusbebyggelsen i tråd med omgivelsene. Terrasseblokkene vil ligge inntil fjellveggen og vil derfor ikke ruve. Vi har stilt krav om farger og materialvalg i bestemmelsene.

Området har utover denne planen noe utvidelsespotensiale. Det er et lite område i kommuneplanens arealdel som tilhører annen grunneier og derfor ikke regulert. Ellers er tilstøtende arealet dyrkbar mark, sjø eller vann.

Man har i bestemmelsene valgt å sette maks mønehøyde på hver tomt / område, for å sikre at alle tomter har et utsiktspotensial. Noen deler av området vil vises fra sjøen. Vi har også valgt å sette

fargevalgs begrensninger i planen, for at området som helhet skal fremstå så rolig og lite synbart som mulig.

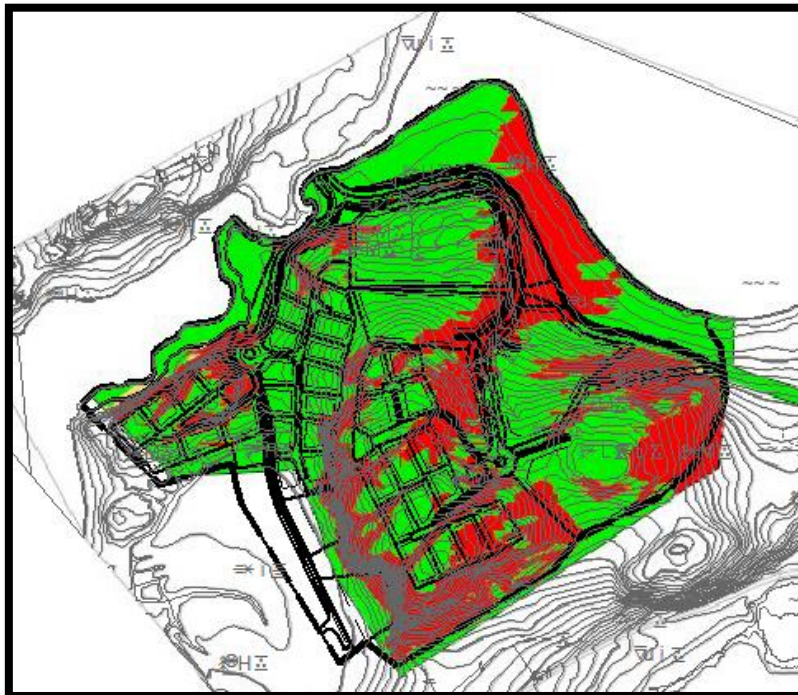
5.4 Tomtekvalitet

Eksisterende forhold

Området ligger vendt i flere retninger og i delvis skrått terreng.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Vi har vurdert tomtekvaliteten i henhold til sol / skygge gjennom året og terrengformasjoner, og funnet de områdene som i hovedsak har svært god tomtekvalitet (grønne områder). NB! Illustrasjonen under er ikke oppdatert iht plankart datert 13.01.2010.



5.5 Landskap

Eksisterende forhold

Området er ubebygget, det er relativt bratt terreng og registrert med noe produktiv skog. Grunnforholdene er berg i dagen og noe løsmasser.



Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Planområdet vil fullt utbygd dekke ca. 60 % av planarealet med bebyggelse, veger, etablerte lekeplasser etc.

Det er planlagt bebyggelse som er i samsvar med bebyggelsen både i Monstadorrådet og Årnes. Deler av området vil bli synlig mot nord og fylkesveg 6324. Unntaket er forslaget om 2 terrasseblokker som vil ligge inntil en svært bratt fjellside mot sør / vest.

Område 4 med frittliggende småhus, vil være det mest sårbare i forhold til synlighet og silhuett, med mønehøyder på litt over 40 m.o.h. Området vil være mest synlig fra nord / vest. Fra vest vil det ligge mot Brannåsen på 60 til 85 m.o.h. og fra nord vil det ligge mot Rotnesfjellet på 80 til 100 m.o.h. Området vil definitivt endre landskapsbildet, men det vil bli liggende mellom bebyggelsen i Årnes – Frønes og Monstad, så det vil virke som en fortetting av sentrumsnær bebyggelse i Åfjord kommune. Særlig tomtene EB4-11 til EB4-14 vurderes som attraktive, og tiltakshaver ønsker tomtene i planen . Bebyggelsen kan styres gjennom reguleringsbestemmelsene (farger, materialbruk) for å unngå at de blir mer synlige enn nødvendig. Disse tomtene vurderes

Vedlegg 9 – Landskapsbilde område EB 4

Område 6 ligger innenfor 100 metersbeltet, og er synlig fra Monstad.

Vi har lagt bebyggelsen slik at den ikke ligger nærmere enn bebyggelsen på andre siden av Monstadbukta.

Vedlegg 10 Landskapsbilder område EB 6

5.6 Strandsonen

Eksisterende forhold

Det er i dag ingen bebyggelse i 100- metersbeltet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Som en overordnet styringsparameter har man i planen valgt å prioritere ønsket om høy utnyttelse av reguleringsområdet fordi det er så sentrumsnært og derfor styrker infrastrukturen i sentrum.

For å få dette til har vi regulert inn boliger i 100 metersonen fra strandlinjen i denne planen.

Konsekvensen av det er et smalt belte langs sjøen. Derfor har vi tilrettelagt for en tursti som ligger slik til i terrenget at høydeforskjellen til planert tomt er fra 10 til 13 meter. Det skaper en avstand uten kontakt.

Vedlegg 10 – Landskapsbilde av området 6

5.7 Folkehelse

Eksisterende forhold:

Forurensning

Det er ingen kjente forurensningskilder i nærheten av planområdet, hverken forurensende industri eller tidligere virksomheter innenfor området.

Elektromagnetiske felt

Det gikk en høyspentledning gjennom området, men den er lagt i grunnen langs gang- og sykkelvegen.

Støy og støv

Området ligger godt skjermet fra støy og støvbelastning fra Fv. 6324 – med en ÅDT 1700. De nærmeste husene vil ligge i en avstand fra 150 til 200 meter fra Fylkesvegen.

Tilgang til friluftsområder og rekreasjon

Det etablerte området Solbakken friluftsområde med gapahuk og lekeområde har også et nett av turstier som er lett tilgjengelig for planområdet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Etablering av planområdet vil ikke føre til noen vesentlige endringer av belastninger i folkehelserelaterte tema.

5.8 Friluftsliv

Eksisterende forhold:

Gang- og sykkelveg gjennom området. Området er i hovedsak brukt til hogst / vedhogst.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Innenfor planområdet

Planområdet inneholder et lekeområde for store barn (LEK3), nærlekeplasser for små barn i områdene med frittliggende boliger (LEK 1, 2 og 4), og krav om å vise nærlekeplass for små barn i situasjonsplan for konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

Det er også planlagt et stisystem internt i planen for at både barn og voksne skal kunne forflytte seg raskt og trygt innenfor området og ned til sjøen og strandsonen.

5.9 Barns interesser

Eksisterende forhold:

Det er i Årnes sentrum et etablert godt med sosial infrastruktur. Det er etablert en gang- og sykkelveg inn til Årnes sentrum, via Frønes vegen

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det er i planen i områdene med frittliggende småhusbebyggelse og blokkbebyggelse lagt til rette for nærlekeplasser for små barn. Her kan det etableres lekeutstyr definert i bestemmelsene og det er lagt inn rekkefølgekrav på etableringstidspunkt. I tillegg er det regulert inn en lekeplass for større barn. I områdene for konsentrert småhusbebyggelse er det i bestemmelsene tatt inn krav om at situasjonsplanen skal vise nærlekeplass. I bestemmelsene er det lagt inn rekkefølgekrav om etablering.

Det er også regulert inn stier som binder områdene sammen på en slik måte at de kan fungere som trygge snarveger frem til både andre bebyggelsesområder og lekeplasser. Det er også foreslått en tursti som barn og unge på en trygg måte kan nå fiskeplasser langs sjøen

I tillegg er det lett tilgjengelighet til LNFR arealer rundt hele området, som appellerer til fri lek for både små og store barn. Som eksempel kan nevnes Solbakken friluftsområde med gapahuk og lekeområde som er etablert



5.10 Sosial infrastruktur

Barnehage og skole

Fullt utbygd vil området kunne generere fra ca 120-170 barn til barnehage og skole. Men man regner med at utbyggingstakten for området vil gå over et langt tidsrom, og at det til enhver tid ikke vil være flere enn det som Åfjord kommune i sine beregninger har tatt høyde for.

Fritid / frivillig aktivitet / kulturtilbud

Man ønsker å utvikle en boligstruktur innenfor området som skal dekke flere behov for flere generasjoner. Fordelen er at området ligger så sentrumsnært at all sosial infrastruktur som er knyttet til sentrum i Åfjord er lett tilgjengelig.

5.11 Universell utforming

Eksisterende forhold:

Det er ikke bebyggelse i reguleringsplanforslagets område.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det er i prinsippet mulig å tilpasse alle tomter universell tilgang til boligen.

Det er stilt som krav i bestemmelsene at universell utforming skal vises før byggetillatelse blir gitt. På grunn av terrengets naturlige formasjoner er det ikke mulig å tilpasse turstiene til en universell utforming, men vegsystemet kan brukes.

5.12 Risiko- og sårbarhet

Det ble gjennomført en ROS – analyse den 11.12.2017 med grunneier, og grunneiers rådgiver til stede.

Se egen rapport - Vedlegg 1 ROS med analyseskjema

Ved gjennomgang så fant vi følgende problemstillinger som det er utarbeidet analyseskjema for.

Punkt 8 - Nedbør.

Problemstilling:

Kupert, ubebygde område som endrer karakter v/utbygging (flere harde flater). Åfjord er i tillegg nedbørutsatt.

Tiltak:

Føringer for overvannshåndtering gjennom overordnet VA-plan m/notat.

Punkt 14 og 15 - Fornminner / kulturminner.

Problemstilling:

Området ligger med tidligere registrerte kulturminner i nærheten, og i et område hvor det kan finnes spor av tidligere aktivitet.

TILTAK:

Det bestilles arkeologer til å gjøre registreringer, skrive rapport og foreslå nødvendige tiltak i planen § 5.15 – kulturminner

Punkt 18 – skole barnehage

Problemstilling

Området er på 148 daa og er planlagt med både store og små eneboliger og med muligheter for flerboligbygg. Det betyr at det i prinsippet kan bli svært mange boenheter også attraktivt for førstegangsetablerere.

TILTAK

Problemstillingen utredes med bakgrunn i planløsningen og presenteres som eget tema i planens beskrivelse.

§ 5.10 – sosial infrastruktur

Punkt 31 - Høyspentlinje

Problemstilling:

Det går en høyspentlinje igjennom området.

TILTAK:

Det er gjort tiltak i området så man har fått lagt luftspennet ned som jordkabel.

Punkt 44 – Ulykker ved anleggsgjennomføring

Problemstilling:

Det planlagte boligområdet ligger mellom områder som er bebygd, men ikke svært tett eller på en slik måte at anleggstrafikken må igjennom boligområder.

TILTAK:

Ingen tiltak i planen.

Punkt 47 - Fallfare ved naturlige terrengformasjoner samt gruver sjakter og lignende.

Problemstilling:

Det naturlige terrenget i det planlagte området er stedvis bratt. Man ser ikke bort fra at ved å prioritere lys og utsikt, så vil man naturlig nærme seg de bratte partiene.

TILTAK:

Det stilles krav om en enkel risikoanalyse for område 4 for å vurdere om det er nødvendig med sikringsgjerd i bestemmelsene §1.3.1 – Gjelder for området EB 4

5.13 Naturressurser

Det er gjennomført en systematisk gjennomgang av Naturmangfoldloven §§ 8 til 12.

Av firmaet Rose Haugen som er et enkeltmannsforetak eid og drevet av Rune Haugen

Se eget vedlegg 2 – Naturmangfoldloven

KONKLUSJON

Denne undersøkelsen er basert på Naturmangfoldloven §§8- 12. Funn og vurderinger er utført ut fra offisielle databaser på internett vedrørende registreringer, med hovedvekt på fugler og pattedyr, men også andre riker er vurdert som planter og lav etc.

Undersøkelsen viser at det er registrert mange arter som er rødlistede innenfor en radius på ca. 1,6-1,8 km fra det planlagte regulerte området ved ÅV. Det legges vekt på arter som tilhører kategoriene CR (kritisk truet), EN (nært truet) og VU (Sårbar). Noen av disse er registrert i området som søkes regulert, slik som vannrikse (VU). Dette er en enkel observasjon, og denne artens biotop er ute i vann-, myr- og sivområder (våtmark) og i Åsmundvatnet er det ikke tenkt å gjøre inngrep som vil påvirke denne artens potensielle tilstedeværelse. Ingen i kategorien CR er registrert, og kun brushane og vipe av fugl i kategorien EN i nærområdet til ÅV reguleringsområde. Disse artene vil ikke bli berørt av en utbygging i ÅV, ut fra de registreringer som er gjort og de(n) biotopen(e) som vil bli berørt. Mange arter av lav som er EN er registrert i områdene rundt ÅV, men ikke i selve planlagt regulert område. Lavarter som ikke vokser innenfor planlagt reguleringsområde vil ikke bli berørt, og heller ikke elvemusling som er registrert i Stordalselva. Heller ikke av flora er det registreringer i området som tyder på at rødlistede arter vil bli berørt. Generelt vil ikke de registrerte rødlisteartene bli berørt av boliger og veier ved ÅV. Det er kjent at elg og rådyr har fast tilhold i området, og deres tilstedeværelse i området vil berøres til en viss grad. Men begge arter har sterke bestander og etablering av boliger og mindre lokale veier vil ikke påvirke deres tilstedeværelse i vesentlig grad. Disse artene er hverken rødlistede eller har en biologi (atferd) som medfører at de vil forsvinne fra området.

Hubekken er lokalt viktig for sjørørret og det anbefales at det gjøres minimalt med inngrep i bekken. Ingen vernede områder vil bli berørt og heller ikke viktige kulturlandskap eller MiS (Miljøregistreringer

i Skog). En MiS ligger bare ca. 25 m fra tiltenkt regulert område, men det vurderes til at den ikke vil forringes. Ingen vernede vassdrag vil heller ikke bli berørt, da regulert område ligger utenfor og ikke i nedbørsfeltet til Nordals- og Stordalselva. Elvemusling som er registrert i vassdraget vil ikke bli berørt. Det er flere viktige naturtyper registrert i og liker ved tiltenkt regulert område. Innenfor planlagt regulering ligger Hubekken. Nedre del er registret som viktig naturtype, nærmere bestemt som viktig bekkedrag. Videre er Åsmundvatnet med tilgrensende kantskog, samt en del av Monstadbukta med tilhørende kantvegetasjon innenfor det planlagte reguleringsområdet. Det er ikke tenkt å gjøre inngrep i Åsmundvatnet, og heller ikke i Monstadbukta. Dermed er det lite fare for at disse naturtypene forringes, så lenge det tas hensyn i byggefasen. To mindre skogområder i sør ligger rett utenfor det planlagte reguleringsområdet for ÅV. De er og registrert som viktige naturtyper, men vil heller ikke bli berørt av boliger og veier iht. det som er planlagt regulert og utbygd. Det anbefales at det gjøres minimalt med inngrep ved og i Hubekken og at det vises stor grad av aktsomhet, og at det forebygges mot avrenning av forurenset vann under og etter byggeperioden i hele området og spesielt ved Hubekken.

En lokalisering av et boligområde i ÅV med veier er gunstig iht. at det er få biologiske ressurser som trues, når en ser det i sammenheng med at det er lite med registrerte hensynskrevende rødlistede arter i selve planlagt regulert område. Samtidig er det ingen områder med spesiell vernestatus som vil påvirkes. Derimot er det viktige naturtyper innenfor området. De må det tas sterkere hensyn til, og da spesielt i og ved Hubekken, slik at både sjørreten og bekkedraget ivaretas. Totalt sett er det liten sjanse for at det vil oppstå irreversible skader på naturmangfoldet og økosystem så fremt det ikke gjøres inngrep av vesentlig grad i Hubekken. Derfor er det en gunstig plass å regulere for boliger iht. Naturmangfoldloven §§8- 12.

Ideelt sett burde området vært gjenstand for en befaring i hekke- og yngletiden. Slike befaringer bør gjennomføres flere ganger før en evt. har gode nok data til å konkludere. Befaringer blir oftest gjort iht. pålegg, mistanker eller kunnskap som tilsier at det er arter som har tilhold i området med en slik status at en ønsker å dokumentere dette. Den type mistanke eller kunnskap har ikke blitt kjent under denne undersøkelsen.

Det anbefales at føre var- prinsipper brukes, og at evt. kloakk og forurenset vann, samt evt. spill fra oljesøl blir sikret fra avrenning til grunn og ned i bekker og vann. Inngrep i Hubekken må gjøres så minimalt og skånsomt som mulig.

Totalt sett vurderes det at det planlagte regulerte området ved ÅV vil ha liten betydning både for enkelt arter, økosystem, og naturtyper i sin helhet. Det anbefales å vise hensyn ved bruk i yngle- og hekkeperioden på vår og sommer, og spesielt ift. inngrep i Hubekken.

5.14 Samfundssikkerhet

Det er gjennomført en Geoteknisk utredning i regi av Geo-Midt AS

0 SAMMENDRAG

Asgeir Frønes ønsker å tilrettelegge for bolig og hyttetomter på et område på ca. 148 daa mellom Åsmundvatnet og Monstadbukta. Reguleringsområdet er vist på tegning 102, og ligger like øst for Åfjord sentrum. GeoMidt AS er engasjert av Kystplan AS til å utføre grunnundersøkelser og en skredfarevurdering for reguleringsområdet.

Terrenget i området er kupert og terrenghøyden varierer fra kote +1 til +42. Større deler av området er skogvokst med enkelte turstier og myrområder, andre deler er dyrket mark. Løsmassemekktigheten er generelt liten over hele området, med maks bordybde 14 meter i borpunkt langs Åsmundvatnet.

Feltundersøkelsene ble utført i oktober 2018 og besto av:

- Dreietrykksondering i 12 punkter
- Opptak av sylinderprøver ved 7 borpunkt (BP1B, BP2, BP4, BP5, BP6, BP8 og BP10)
- Skrueprøver for kornfordeling i 2 borpunkter

Undersøkelsene viser i hovedsak leire med innslag av sand- og grus. Prøver fra BP5 og BP6 har påvist kvikkleire i sjøkanten ved Åsmundvatnet utenfor reguleringsområdet.

Mvh

Lise Low Lore

GeoMidt AS, Melhus den 07.05.2019

Vedlegg 3 – Geoteknisk rapport

5.15 Kulturminner

Det ble gjennomført en arkeologisk registrering med en del prøvestikk i området sommeren 2018. Det foreligger en rapport datert 25.07.2018.

Se Vedlegg 4 - Rapport fra arkeologisk registrering

Sammendrag:

I forbindelse med detaljregulering av Åsmundvatnet, eiendom 57/1, Åfjord kommune, varslet Trøndelag fylkeskommune behov for arkeologiske registreringer av planområdet. Dette ble gjennomført i juni 2018.

Det ble gravd i alt 66 manuelle prøvestikk – hvorav ingen var funnførende.

5.16 Teknisk infrastruktur

Eksisterende:

Det er ikke etablert noen form for teknisk infrastruktur i området.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Vann og avløp

Prosjektutvikling Midt-Norge AS er engasjert av Kystplan AS for å utarbeide en overordnet VA-plan m/notat for nytt boligfelt på Frønes i Åfjord kommune. Overordnet VA-plan inngår som vedlegg til reguleringsplanen som skal sendes til Åfjord kommune for behandling. Planene viser prinsipper på hvordan anlegget kan bygges. Detaljprosjektering til teknisk godkjenning gjøres i neste fase.

Vedlagte overordna VA-plan m/notat er utarbeidet etter planforslag pr desember 2019. I ettertid er HV1 er lagt om iht til grovprosjektering initiert av Åfjord kommune. Dette gjør at overordna VA-plan må oppdateres iht foreliggende planforslag. Dette er ikke gjort pr. 13.01.2020. De fleste løsningene i vedlagte VA-plan/-notat antas videreført i oppdatert VA-plan m/notat, og dokumentene vedlegges derfor til orientering.

Vedlegg 5 – Grovprosjektering vann og avløp

Annen teknisk infrastruktur:

Hovedveiene HV 1 og 2, og boligveiene BV 5, 6, 7 og 8

Veiarealet i reguleringsplanen fulgt Åfjords kommune sin standard.

Alle vegene er grovt prosjektert.

- Det er avsatt areal langs hovedveiene hvor gatebelysning kan etableres.
- Det er avsatt areal langs vegen for snøopplag

Vedlegg 7 og 8 – Grov prosjektering av hovedveger - Horisontalplan, lengde og tverrprofiler.

Renovasjon:

- Det er avsatt fire felles områder til renovasjon, AF1 til 4.

AF 1 og 2 kan brukes i framtida til felles renovasjonspunkter dersom man går bort fra å hente avfall på hver tomt. AF 3 skal brukes av tomtene EB6-4 til EB6-7 da grovprosjektering av BV8 ikke åpner for kjøring/snumuligheter med liten lastebil lenger enn til snuhammer. Tilsvarende skal AF4 brukes av tomtene EB4-1 til EB4-4 med samme begrunnelse.

5.17 Om utbyggingsrekkefølge

Tiltakshaver planlegger å realisere eneboligtomter først. Deretter konsentrert småhusbebyggelse og terrassehus. Det fastsettes ikke bestemmelser om utbyggingsrekkefølge for boligbebyggelsen fordi tiltakshaver ønsker å ha mulighet til å gjennomføre utbygging alt etter hva markedet etterspør.