



Saksframlegg

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Formannskapet	18.06.2024	56/24

PlanID 2021002 Detaljregulering Fagerlia, område F2. 1.gangs behandling

Journalposter i saken:

- X 04.10.2023 Dokumentoversikt - ephortesak 21/2174
- I 04.10.2023 Forslag til detaljreguleringsplan for Fagerlia, Område F2 NORCONSULT AS
AVD STEINKJER
- I 07.05.2024 Detaljregulering Fagerlia, Område F2. Oversendelse av oppdaterte dokumenter NORCONSULT ASA

Vedlegg:

- 1 Plankart Fagerlia, Område F2.pdf
- 2 Planbestemmelser Område F2 - Fagerlia.pdf
- 3 Planbeskrivelse Fagerlia, Område F2.pdf
- 4 ROS-analyse Fagerlia, Område F2.pdf
- 5 Notat Vurdering av administrasjonens tilbakemelding.pdf

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

PS 56/2024 PlanID 2021002 Detaljregulering Fagerlia, område F2. 1.gangs behandling

Formannskapets behandling den 18.06.2024:

Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10, jf. §12-11, og med hjemmel i Meråker kommunes gjeldende Delegeringsreglement pkt. 3.B.6, første strekpunkt, legges forslag til Detaljregulering Fagerlia, område F2, PlanID 2021002, ut til offentlig ettersyn og sendes ut på høringsrunde.

I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10, jf. §12-11, og med hjemmel i Meråker kommunes gjeldende Delegeringsreglement pkt. 3.B.6, første strekpunkt, legges forslag til Detaljregulering Fagerlia, område F2, PlanID 2021002, ut til offentlig ettersyn og sendes ut på høringsrunde.

Saksopplysninger

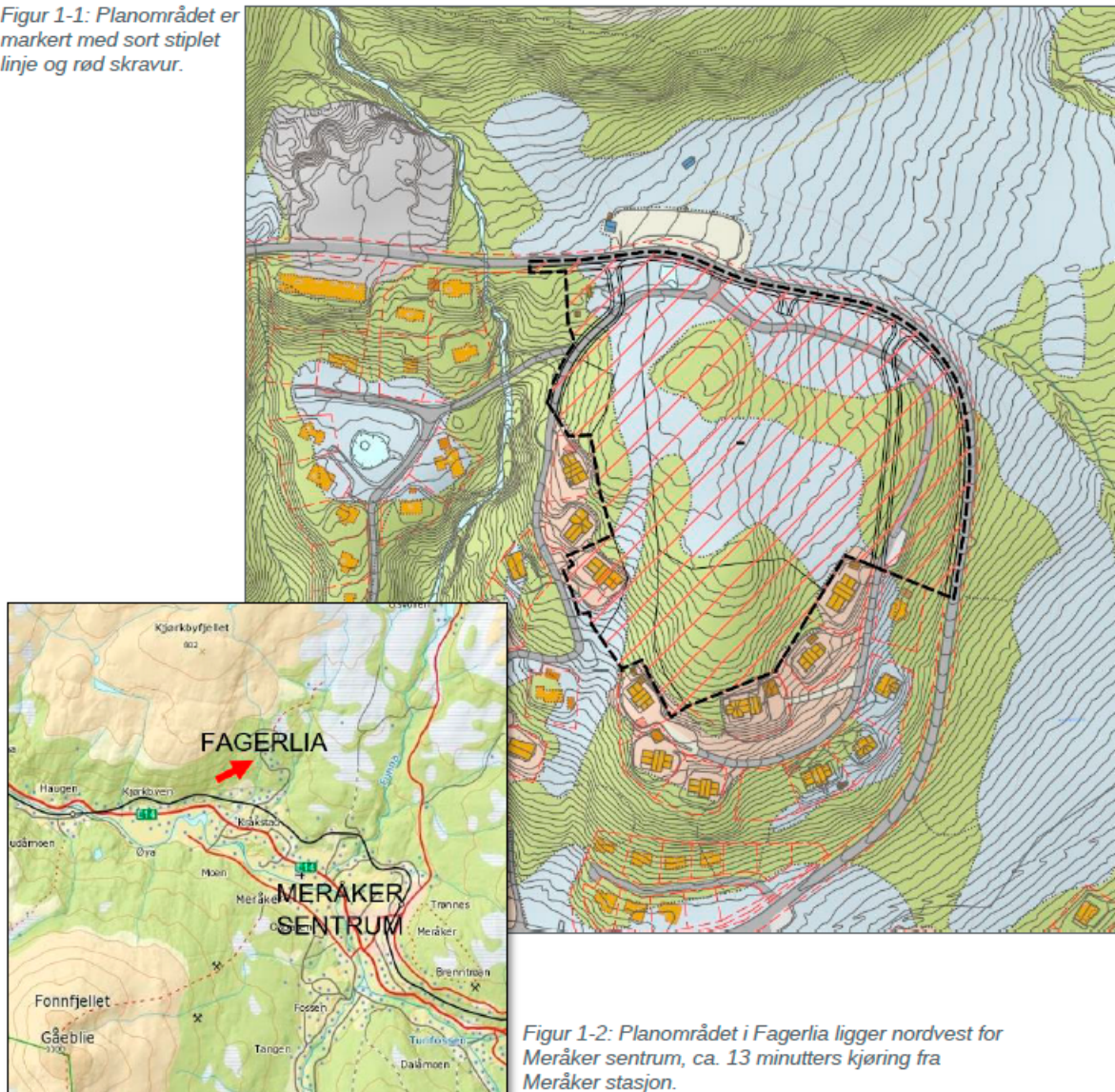
Forslagsstiller er AS Meraker Brug (Nå: Statskog Meraker AS) som også er grunneier.

Plankonsulent er Norconsult AS.

Forslagsstiller skriver at hensikten med planarbeidet er å legge til rette for tomter for hytter og fritidsleiligheter med tilhørende adkomstveger og parkering samt videreutvikling og ivaretagelse av gode løsninger for ski-inn/ ski-ut, både for de nye tomtene og for de eksisterende hyttene i Fagerlia.

Planområdet ligger nord-vest for Meråker sentrum, i øvre del av Fagerlia, avgrenset av Fagerliveien i nord og øst, av Langmyrveien og eksisterende hyttefelt 4.4 i vest og av eksisterende hyttefelt 4.5 i sør. Planområdet er totalt ca. 52 daa. Se illustrasjonen under som er hentet fra planbeskrivelsen. Planavgrensning er vist med svart, stiplet strek.

Figur 1-1: Planområdet er markert med sort stiplet linje og rød skravur.



Figur 1-2: Planområdet i Fagerlia ligger nordvest for Meråker sentrum, ca. 13 minutters kjøring fra Meråker stasjon.

I kommuneplanens arealdel (KPA) er det aktuelle området satt av til eksisterende og framtidig fritidsbebyggelse og friområde. Planforslaget samsvarer i store trekk med overordna plan når det gjelder regulert arealbruk.

Aktuelt område er et av de mest sentrale utbyggingsområdene i Fagerlia, og i gjeldende reguleringsplan for Øvre Fagerlia er området satt av til næring (hotell). Da området i KPA ble omregulert fra næring til fritidsbebyggelse var det intensjonen at området fremdeles skulle benyttes til tett bebyggelse, men da som fritidsleiligheter for salg framfor hoteldrift/ utleie. Intensjonen har, helt fra området ble regulert første gang, vært å ha høy utnyttelse på dette arealet.

Området F2 i KPA utgjør ca. halvparten av arealet innenfor planavgrensingen i planforslaget. KPA setter en ramme på 12 tomter for F2. Planbeskrivelsen til gjeldende KPA presiserer at dette «... må sees på som et veiledende anslag, da detaljregulering av områdene vil fastslå antall enheter og utnyttelsesgrad etter nærmere utredning av områdenes beskaffenhet.» KPA setter ingen ramme for antall tomter/ enheter i øvrige områder innenfor planområdet som også er satt av til fritidsbebyggelse.

I samråd med Meråker kommune er planforslaget på denne bakgrunn vurdert til ikke å komme inn under krav om konsekvensutredning, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 4-2.

Kapittel 5 i planbeskrivelsen viser en detaljert gjennomgang av planforslagets virkninger. Der er det lagt spesiell vekt på å beskrive virkninger av flere boenheter i forhold til beskrevet ramme for F2 i KPA.

Forslaget til detaljregulering tilrettelegger for utbygging av område benevnt F2 i KPA samt tilgrensende areal. Forslagsstiller skriver at planforslaget inneholder ca. 30 daa utbyggingsareal, hvor ca. 25 daa er nytt utbyggingsområde, og ca. 5daa er bebygd areal som frigjøres ved at eksisterende veier legges om. I planforslaget åpnes det hovedsakelig for bygging av fritidsleiligheter, totalt 45-89 nye boenheter som vist i tabellen under.

Felt	Areal	Antatt type bebyggelse	U-grad	Tillat byggehøyde	Anslag antall enheter
FBF1	1,1 daa	Frittstående fritidsboliger	30%-BYA	7,5 m	1
KBA1	24,9 daa	Fritidsleiligheter	40%-BYA	8,5 m	40-80
KBA2	5,4 daa	Fritidsboliger Frittstående/rekke/kjede	30%-BYA	7,5 m	4-8
ASB	0,9 daa	Kommunalteknisk anlegg og trafo	50%-BYA	5 m	
Sum	31,4 daa				45-89

Planen åpner for differensiert utbyggingtetthet i området som helhet. Det legges til rette for lavere tetthet i byggeområder som ansees som fortettingsområder i tilknytning til eksisterende hyttefelt. I området KBA1, utenfor etablerte felt, er det planmessig lagt til rette for høyere tetthet og mulighet for flere bygningstypologier.

Detaljopplysninger for de enkelte byggeområdene med eksempelbygg og utsnitt av skissert/mulig bebyggelse er vist i planbeskrivelsen på sidene 20-22.

Planområdet er totalt på ca. 52 daa. Av dette er 33,8 daa satt av til bebyggelse og anlegg, fordelt på 2,7 daa til frittliggende fritidsbebyggelse, 30,3 daa til kombinert byggeformål utleie/ fritidsbebyggelse og 0,9 daa til trafo og kommunalt vann- og avløpsanlegg. 4,7 daa er satt av til samferdselsanlegg og infrastruktur. 13,7 daa er satt av til grønnstruktur.

Fagerliveien er hovedadkomst inn i området og er kommunal vei fram til og med parkeringsplassen ved alpingsenteret. Adkomst til selve planområdet går i dag via felles avkjøring fra Fagerliveien som forgreiner seg til stikkveiene Langmyrveien i vest og Starrmyrveien i øst. Planforslaget legger opp til at dagens avkjøring flyttes mot øst, merket KV3 i plankartet, og at det i tillegg etableres to nye avkjøringer fra Fagerliveien (KV2 og KV4).

Forslagsstiller opplyser at det gjennomført befaring med Meråker kommune 19. april 2024 der det ble konkludert med at 3 avkjøringer ikke var noe problem for veiavdelingen i kommunen. Meråker kommune har signalisert ønske om å flytte KV4 noe østover. Forslagsstiller argumenterer med at dette medfører flere ulemper enn fordeler og opprettholder plasseringen av KV4 i planforslaget.

Det er videre gitt innspill fra kommuneadministrasjonen vedr. vann-, avløp og overvann, samt innspill om innstramming av rekkefølgebestemmelser. Håndtering av dette samt innspill fra Værnesregionen brann- og redningstjeneste (VRBRT) er kommentert i eget notat fra Norconsult som er vedlagt saken.

Planområdet ligger i sin helhet innen Meråker beitelags grenser. Beitelagets områder i Fagerlia benyttes fortrinnsvis til sauebeite.

Planområdet ligger også innen Gasken Laante sijte/ Færen reinbeitedistrikt. Planområdet er registrert som beiteområde for rein høst og vinter samt parringsland om høsten. Endret bruk av utmarka, særskilt hyttebygging og økt ferdsel er beskrevet som den største trusselen for reindrifta i dag. Planforslagets mulige virkninger for reindrifta er beskrevet og vurdert av forslagsstiller i planbeskrivelsens kapittel 5.7.

For fritidsleiligheter under 100 m² BRA, åpner planforslaget for at det er tilstrekkelig med 1,5 p-plass per boenhet som er lavere enn kravet i KPA på to p-plasser per enhet. Planforslaget er ellers i samsvar med overordna plan.

Med utgangspunkt i forslag til detaljregulering for område F2 i Fagerlia er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Denne skal etterkomme pbls krav om ROS-analyser, jf. pbl. § 4-3. ROS-analysen er vedlagt saken.

Forslagstiller skriver at planområdet framstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite sårbart.

Det er gjennomført en innledende fare- og sårbarhetsvurdering av temaer som vurderes å være relevante. Følgende farer er utredet:

- Jord- og flomskred/ sørpeskred
- Ekstremnedbør/ overvann
- Brannvannsdekning
- Trafikksikkerhet
- Fremkommelighet for utrykningskjøretøy

Av disse framstår planområdet som moderat sårbart for fremkommelighet for utrykningskjøretøy, og det er derfor utført risikoanalyse av denne faren. Analysen viser akseptabel risiko.

Gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering er det identifisert tiltak som det, ut fra hensyn til samfunnssikkerhet og beredskap, er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet. Tiltakene er oppsummert i ROS-analysens kapittel 5.2. Se under:

Tabell 10 Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Jord- og flomskred/sørpeskred	<ul style="list-style-type: none"> - Nye byggeområder legges utenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred i vestre del av planområdet. - Det legges inn fareområde, og tas inn krav om en faglig vurdering i forhold til jord- og flomskred, dersom det skal etableres nye anlegg innenfor eksisterende byggeområdet for kommunalteknisk anlegg som er berørt av aktsomhetsområdet. - Naturlige vannveger holdes åpne og tilgrensende arealer reguleres som grønnstruktur.
Ekstremnedbør/overvann	<ul style="list-style-type: none"> - Byggeområder plasseres slik at overvann kan føres ut til terreng ved naturlige flomløp. - Grøntområder som bidrar til å opprettholde infiltrasjonsevnen i planområdet avsettes som grønnstruktur i reguleringsplanen. - Krav om at overvann blir vurdert spesielt både i forbindelse med prosjektering av veger og tomter/bebyggelse. Det må dokumenteres at overvann fra ovenforliggende terreng og tomt/veg blir håndtert og ledet ut til sikre naturlige flomløp nestrøms med tilstrekkelig kapasitet. - Krav om torvtak på all bebyggelse.
Brannvannsdekning	<ul style="list-style-type: none"> - Rekkefølgekrav om etablering av uttak for brannvann før tillatelse til ny bebyggelse
Trafikksikkerhet	<ul style="list-style-type: none"> - Tilrettelegge for gode løsninger for ski-inn/ski-ut fra hyttene slik at en unngår skikjørere og skigåere langs vegene med biltrafikk. - Utforme og plassere trafikkanlegg som avkjøringer, parkeringer og veger slik at risiko for trafikkfarlige situasjoner reduseres. - Krav om tilstrekkelig antall parkeringsplasser slik at en unngår uheldig parkering i atkomst- og samleveger.
Framkommelighet for utrykningskjøretøy	<ul style="list-style-type: none"> - Sikre at nye atkomstveger har tilstrekkelig standard og god framkommelighet for utrykningskjøretøy.

Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Stjørdalsnytt 20.11.2021 og på Meråker kommunes og Norconsults hjemmeside samme dag. Regionale myndigheter og lokale høringsinstanser, hytteforening og nærmeste hytteeiere i området ble varslet gjennom brev datert 09.12.2021. Frist for innspill var 07.01.2022. Det kom inn 8 innspill som er gjennomgått og kommentert i planbeskrivelsen kapittel 6.

Feren reinbeitedistrikt ble varslet med epost 25.januar 2022 med uttalelsesfrist 25.februar 2022. Reinbeitedistriktet har ikke gitt innspill eller bedt om konsultasjon angående planarbeidet.

Det vises til vedlagt planbeskrivelse, plankart, bestemmelser, ROS-analyse og notat for en grundigere gjennomgang av planforslaget og innspillene.

Vurdering

Planområdet er i all hovedsak i samsvar med utbyggingsformål i gjeldende KPA, og følger opp prinsippene om sammenhengende ski-traséer og turdrag i Masterplan for Meråker alpintenter.

Forslaget svarer godt på nasjonale føringer, og Kommunedirektøren slutter seg til forslagsstillers vurderinger:

- Planforslaget er plassert i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse og infrastruktur. Planen legger til rette for sammenhengende turdrag og ski inn/ ski ut – løyper som vil redusere bilkjøring til målpunkt i Fagerlia. Det er lagt opp til høy utnyttning i nye byggeområder. (Samordne arealbruk og transportsystem).
- Det legges til rette for sammenhengende grønnstruktur som sikrer framkommelighet til målpunkt uten bruk av bil, og høy utnyttning på områder avsatt til bebyggelse. (Retningslinje for klima- og energiplanlegging, reduksjon av klimagassutslipp).
- Utbygging vil medføre mer trafikkstøy i Fagerlia, men det er ikke vurdert at omfanget vil medføre krav om støyreducerende tiltak (jf. T-144272021). Planbestemmelsene pkt. 2.4 fastsetter at grenseverdiene for støynivå skal overholdes iht. retningslinjen ved nye tiltak i planområdet.
- Det er avsatt et friområde i KPA på ca 3,6 daa innen planområdet. Planforslaget setter av totalt 13,7 daa til grønnstruktur med gode opplevelseskvaliteter for barn og unge.

Regional plan for arealbruk i Trøndelag 2022-2030 har som mål at i 2030 skal fritidsboliger og naturbasert reiseliv styrke kommunene uten å forringe natur- og kulturverdiene som besøksnæringene bygger på. Planforslaget samsvarer godt med Retningslinje R24 i denne planen:

- Nye fritidsboliger skal fortrinnsvis lokaliseres i tilknytning til, eller som fortetting av, eksisterende byggeområder.

Planforslaget svarer også godt på kommunale føringer nedfelt i Kommuneplanens samfunnsdel (KPS) 2019-2035, vedtatt 29.04.2019, og KPA vedtatt 27.04.2015. Planforslaget vurderes også til å passe godt inn i føringer gitt i vedtatt planprogram for pågående rullering av KPA.

Der planforslaget avviker fra gjeldende KPA er det godt begrunnet. Avvikene er bevisst valgt og vil medvirke til å legge til rette for fritidsbebyggelse som er mer i samsvar med nasjonale, regionale og lokale føringer og retningslinjer for hvordan fremtidig fritidsbebyggelse kan gjøres mer bærekraftig.

Det vurderes at planforslaget med planbeskrivelse, planbestemmelser, plankart og ROS-analyse er tilstrekkelig gjennomarbeidet og opplyst til at det kan fremmes for 1.gangs politisk behandling.

Konklusjon

Planforslaget som vist i vedlegg til saken fremmes for 1.gangs politisk behandling