

Oppdragsgiver: **Statskog/Meraker Brug**

Oppdragsnr.: **52200620** Dokumentnr.:

Til: Meråker kommune
Plan, bygg og eiendom.

Fra: Pål S Gauteplass

Dato fredag 24. april 2024

► Detaljregulering område F2 i Fagerlia.

Oppfølging av tilbakemeldinger fra Meråker kommune

Vi viser til planforslaget for område F2 i Fagerlia, som ble oversendt Meråker kommune for behandling 4. oktober 2023.

Vi har mottatt vurdering og tilbakemelding på planforslaget fra ulike fagavdelinger, 24/1-24, 5/2-24, 5/3-24 og 21/3-24. De fleste innspill er fulgt opp, og vi har oppdatert planbestemmelsene med endringer og supplert beskrivelsen med mer utfyllende opplysninger.

I forhold til enkelte av tilbakemeldingene, ønsker vi å opprettholde planforslaget slik det nå oversendes. Vi har vurdert tilbakemeldingene fra kommunen, og vår begrunnelse for valgte løsninger framgår av oppsummeringen nedenfor. Vi ber om at planforslaget nå legges fram for politisk behandling, og at eventuelle ønsker om endringer beskrives i saksutredningen og legges fram for Utvalg for kommunal utvikling.

Innspill fra kommuneadministrasjon:	Kommentar:
<p><u>Vann-, avløp og overvann:</u> Fordrøyning av overvann er for dårlig håndtert i planen. Utbygger må beskrive hvordan dem skal unngå hurtigere avrenning til vassdrag. Pga utbygginger ovenfor skarpsvingen (djevlesvingen) ved Felt 5, så har to stikkledninger på diameter ca. 120cm blitt for små både ovenfor og nedenfor svingen. Og ved dette prosjektet vil belastningen øke. Vi må sette rekkefølgekrav om at utbygger skifter begge røra til større diameter eller at det legges ned like stor stikkledning like ved som har kapasitet til å lede overvannet igjennom Fagerliveien.</p>	<p><u>Utskifting av stikkrenner i Fagerlivegen:</u> Kommunen kan ikke pålegge område F2 kostnader med å skifte ut stikkrenner, som skyldes utbygginger av andre felt eller feil dimensjonering. Eksisterende planer beskriver hvordan overvann skal håndteres. Avrenning fra F2 ledes i all hovedsak bort fra bekkeløpet som ender i denne stikkledningen.</p> <p><u>Beskrivelse av fordrøyning og overvannshåndtering:</u> Overvannsproblematikk er vurdert i ROS-analysen. Som følge av konklusjonene her er det tatt inn følgende krav i planbestemmelsene: Pkt. 2.4: «Overvann skal håndteres etter tretrinnsstrategi (infiltrasjon, oppsamling/fordrøyning og sikker bortledning til trygge flomveier)». Pkt. 5.1.2: «Før det gis byggetillatelse for utbygging av tekniske anlegg, skal det utarbeides en helhetlig VA-plan som dokumenterer tilstrekkelig kapasitet på de aktuelle</p>

	<p><i>overvanns-, vann- og avløpsanleggene også utenfor planområdet»</i></p> <p><i>«I byggesøknaden skal det redegjøres for behandling av overflatevann. Løsninger for infiltrasjon, fordrøyning og avledning av overvann skal til sammen dimensjoneres for nedbør med klimajustert 100-års gjentaksintervall (jfr. krav i TEK17). Det skal dokumenteres at bortledning av overflatevann ikke får konsekvenser for nedenforliggende bebyggelse og anlegg. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet».</i></p> <p>Vi vurderer at løsning for overvann i dette området er en teknisk avklaring med mengdeberegning og valg av løsninger. Det er ingenting som tilsier at kravene i TEK17 eller planbestemmelsen ikke kan oppfylles, og en nærmere utredning vil ikke ha betydning for detaljreguleringen.</p> <p>I planen er ikke bygg, veg og parkering fastsatt. En overordna overvannsutredning til planbehandlingen, må derfor forutsette et tenkt omfang og plassering av bygg, veg og parkering. Dette vil gi lite relevant informasjon i forhold til en reell utbygging. Det er ingenting ved området som tilsier at overvann ikke kan håndteres på en trygg måte med prosjektering i byggesaksfasen og i tråd med foreslåtte bestemmelser og rekkefølgekrav.</p>
<p><u>Avkjøringer fra Fagerlivegen, antall og plassering:</u></p> <p>Kommuneadministrasjonen ønsker å redusere antall avkjørsler fra 3 til 2. De ønsker at de to lengst øst slås sammen til en.</p> <p>Det begrunnes med at avkjørsel i kurve på Fagerliveien kan bli utfordrende trafiksikkerhetsmessig. Avkjørsler må etableres slik at de blir oversiktlig fra alle kanter og lett fremkommelige.</p> <p>På vinteren vil det bli store mengder snø som kan bli til sikthinder og det må utbygger/hytteierforening håndtere.</p>	<p>Det er gjennomført befarig med Meråker kommune, 19. april 2024. Her ble det konkludert med at 3 avkjøringer ikke var noe problem for veiavdelingen i kommunen.</p>



Vi har forståelse for at kommunen generelt ønsker å holde antall avkjørsel lavest mulig på kommunale vegger. Et viktig moment i dette planforslaget er imidlertid å få til en mer effektiv arealbruk med mer bebyggelse og mindre vegareal.

I forhold til dagens situasjon reduseres antall løpemeter veg fra 340 m til 150 m. Dette frigjør avsatt utbyggingsareal som det er viktig å ta godt vare på. Fagerliveien er relativt lite trafikkert. Frisiktsoner for begge avkjøringene er regulert inn, og vil vedlikeholdes av de som har ansvar for avkjøringen - også på vinterstid. Planfremmer ønsker her at en prioriterer høy utnyttelse på de avsatte utbyggingsarealene, og opprettholder 3 avkjørslar slik planforslaget viser.

Avkjøring – KV4:
 Meråker kommune har et høydebasseng nord – vest på planområdet. Det er ønskelig at nærmeste vei/krysset (KV4) kan trekkes litt lenger øst for ikke å hindre utbyggingsarbeider for VA. For å få til et godt kryss så kan det bli aktuelt med fylling for å ha et flatt kryssområde. Vi ønsker å beholde en god veiløsning inn mot høydebassenget. Hva som kan bli aktuelt om noen år er usikkert. Nytt høydebasseng lenger opp i Fagerlia eller VA ledninger fra Grova? Det er viktig at mulighetene holdes åpne slik at



<p>hyttebyggingen ikke er til hinder for videre utbygging av VA.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Å trekke avkjøringen lengre mot øst (skissert med lys blå) gjør at den kommer nærmere kurve i Fagerlivegen. Siktforholdene blir dårligere, og frisktsonen vil utgjøre et større areal (rød stiplestrekk) - Den nye avkjøring vil få tilfredsstillende stigningsforhold ut mot Fagerlivegen og inn til kommunalteknisk anlegg slik den er foreslått regulert. - Regulert areal til tekniske anlegg er i forslaget 0,9 daa og har god plass for en framtidig utvidelse. Ved større behov i framtida, kan også området utenfor planområdet tas med slik at området dobles. På befaring ble tiltak utenfor planområdet sett på som det mest realistiske alternativet. - Dagens trafo gjør utvidelse av høydebasseng mot øst lite aktuelt. <p>Planfremmer ønsker at avkjøringen ligger slik den er foreslått i plankartet.</p> <p>Planbeskrivelsen er supplert med nye skisser og dokumentasjon for ny avkjøring.</p>
<p><u>Innspill om innstramming av rekkefølgebestemmelser</u> (Planbestemmelsens pkt. 5.2.1):</p> <p>- Setningen «<i>Det kan ikke gis ferdigtillatelse til ny bebyggelse i område før tilhørende tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning, parkering og kjøreveger er etablert</i>», må endres til krav om: «Før det gis <u>igangsettingstillatelse.....</u>»</p>	<p>Fra forslagstiller er det ønskelig at søknad om byggetillatelse og byggearbeid på tomtene kan gå parallelt med at tekniske anlegg bygges ut. Foreslått endring fjerner denne muligheten. Vi foreslår at kravet settes til «Før det gis brukstillatelse». Da er det godt sikret at ingen flytter inn på området før tekniske anlegg er på plass.</p> <p>Vedlagte planbestemmelsene er endret i forhold til vårt forslag.</p>
<p><u>Innspill fra Værnesregionen brann og redningstjeneste (VRBRT):</u> Ønske om å stramme inn krav til når ny brannvannsforsyning skal etableres.</p>	<p>Forslagstiller har hatt et eget avklaringsmøte med VRBRT. Det jobbes med både kortsiktige og langsiktige løsninger for å bedre brannvannsdekning i Fagerlia. Rekkefølgekravet i bestemmelsenes pkt. 5.2.2 er omformulert etter møtet med VRBRT.</p>