

**Saksframlegg**

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Formannskapet	14.05.2024	44/24

**PlanID 2022001 Detaljregulering Triangelheimen Gnr/Bnr 13/15,  
1.gangs behandling**

Journalposter i saken:

- X 07.05.2022 Dokumentoversikt
- I 03.11.2022 Innspill til oppstart av arbeid med detaljregulering - Triangelheimen Gnr 13 Bnr 15 med flere - Meråker kommune Mattilsynet
- I 09.11.2022 Uttalelse til oppstart av detaljregulering - detaljreguleringsplan for Triangelheimen STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG
- I 18.11.2022 Fagerliveien 117, gnr 13/bnr 15 i Meråker; innspill til detaljregulering Eva Eilertsen m.fl.
- I 21.11.2022 Innspill til varsel om oppstart av planarbeid, detaljert reguleringsplan, Eiendomm 3336696\_1\_1 ATB AS
- I 22.11.2022 NVEs innspill - Varsel om oppstart - Detaljregulering - Triangelheimen - Gnr. 13 Bnr. 15 m. fl. - Meråker kommune NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)
- I 31.01.2024 Planid: 2022001 Gnr/bnr 13/15 Triangelheimen, Fagerlia SAKSNR. 2022/356 PLANSMIA AS
- X 16.09.2022 Dokumentoversikt

X	12.10.2022	Kunngjøring oppstart detaljregulering Granjardsmoen, Meråker	
X	31.01.2024	Dokumentoversikt fra elements sak 22/2587	
I	14.02.2024	Planid: 2022001 Gnr/bnr 13/15 Triangelheimen, Fagerlia	PLANSMIA AS
S	22.04.2024	PlanID 2022001 Detaljregulering Triangelheimen Gnr/Bnr 13/15, 1.gangs behandling	
U	23.04.2024	Planid: 2022001 Gnr/bnr 13/15 Triangelheimen, Fagerlia.	PLANSMIA AS
I	25.04.2024	Svar til Planid: 2022001 Gnr/bnr 13/15 Triangelheimen, Fagerlia (SAKSNR. 2022/356 utgår - Nytt saksnr. 2022/1232)	PLANSMIA AS

Vedlegg:

- 1 20240425 Regplan Triangelheimen- planbestemmelser.pdf
- 2 20240425 Triangelheimen, Fagerlia.pdf
- 3 20240425 Plankart Triangelheimen-A1.pdf

**Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

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 Detaljreguleringsplan for Triangelheimen, PlanID 2022001, ut til offentlig ettersyn og sendes på høring til berørte parter.

**PS 44/2024 PlanID 2022001 Detaljregulering Triangelheimen Gnr/Bnr 13/15, 1.gangs behandling**

**Formannskapetets behandling den 14.05.2024:**

Representanten Høiseth ba om at hennes habilitet ble vurdert, da hun er gift med en av medeierne som er part i saken, med bakgrunn i FVL. § 6, 1.ledd punkt c.

Representanten Høiseth fratrådte møtet under behandlingen. Hun ble enstemmig kjent inhabil. Ingen vararepresentant tiltrådte under sakens behandling.

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt, med 4 stemmeberettigede.

**Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

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 Detaljreguleringsplan for Triangelheimen, PlanID 2022001, ut til offentlig ettersyn og sendes på høring til berørte parter.

## Saksopplysninger

Fra oppstartsmøte/ planoppstart til innsending av planforslag har Meråker kommune byttet saksbehandlingssystem og denne saken har av den grunn fått nytt saksnummer. Enkelte plandokumenter referer til gammelt saksnummer 2022/356. *Nytt saksnummer er: 2022/1232.*

Planforslaget er utarbeidet av Plansmia AS og S2 arkitekter AS på vegne av tiltakshaver Gimle AS. Det skriftlige planmaterialet er utarbeidet av Plansmia AS med bakgrunn i tegninger/ skisser/ illustrasjoner for bebyggelsen som er utarbeidet av S2 arkitekter AS, plankart av SPARK studio AS, Asplan Viak for veg og uterom og Structor for VA.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fritidsbebyggelse med høy arealutnyttelse.

Komplett planforslag er mottatt 14.02.2024 med innsending av revidert plankart datert 13.02.2024.

Etter kommunens gjennomgang av planforslaget er det gjort mindre revisjoner som er innarbeidet av forslagsstiller. Plandokumentene som følger denne saken, har revisjonsdato 25.04.2024.

Berørt område eies av Gimle AS og er både i gjeldende KPA (planID 2015003) og gjeldende reguleringsplan med planID 1987002 satt av til byggeområde offentlig eller privat tjenesteyting. Planforslaget innebærer en endring i regulert utbyggingsformål fra offentlig eller privat tjenesteyting til forslag om fritidsbebyggelse.

Planforslaget omfatter et mindre område som overlapper gjeldende reguleringsplan. I endelig vedtak må underliggende plan med bestemmelser oppheves for arealet som omfattes av den nye planen.

Planområdet er på totalt ca. 15,5 daa og ligger i et eldre, allerede etablert/ bebygd område bestående av boliger, fritidsbebyggelse, alpinanlegg og turområder. Det ligger nær E14 og har adkomst fra Fagerliaveien. Det er ingen landbruksinteresser innenfor det omsøkte området. Planområdet har tidligere vært i bruk som leirskole.

I planbegrivelsen opplyses det at det ikke er registrerte områder med kulturminner i eller på grunnen, og ifølge artsdatabanken er det ikke registrert rødlistearter eller truede arter verken innenfor eller tilgrensende til det omsøkte området. Nord og nordøst for planområdet er det et større leveområde for elg.

Planforslaget samsvarer med overordnede mål i Kommuneplanens samfunnsdel 2019-2035. Det er også i samsvar med fokusområder i pågående rullering av KPA som peker på fortetting i eksisterende utbyggingsområder som Fagerlia og bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur som veg, vann og avløp.

Nye bruksenheter skal knyttes til kommunalt vann og avløp og området får adkomst fra Fagerliaveien. Det ligger eksisterende kommunalt ledningsnett i grunnen innenfor planområdet. Traséen er sikret gjennom egen hensynssone for infrastruktur som er inntegnet på forslag til plankart. Overvann skal håndteres på egen eiendom jf. pbl § 28-10. Håndtering av overvann.

I planforslaget er det satt av en sone til turdrag mellom Fagerliveien og planlagt ny bebyggelse. Dette gir mulighet for å ivareta intensjonene om «sammenhengende» tur- og skiløyper i Masterplanen for Meråker alpintenter/ Fagerlia.

Med utgangspunkt i planforslaget er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) av Plansmia AS. Sammendraget av ROS-analysen konkluderer:

«Med bakgrunn i ROS-vurdering av planområdet med nærområder, konkluderes det med at det er behov for utarbeidelse av VA-plan som inkl. løsninger for lokal fordrøyning- og slukkevannskapasitet samt tekniske løsninger for alle typer trafikanter inkl. ski ut/inn. Andre forhold som er av betydning ved utbygging av området tas i plankartet, planbestemmelsene og evt. illustrasjoner som f.eks. løsninger knyttet til anleggsfasen, renovasjon, støy mm.»

Planforslaget er varslet med annonse i Trønderbladet under kunngjøringer med frist for å komme med innspill satt til 18.11.2022. Innen fristen kom det innspill fra 10 aktører.

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

## Vurdering

Planområdet er satt av til utbyggingsformål i gjeldende KPA og grenser til områder satt av til fritidsformål i samme plan. Planforslaget viser at omregulering kan bidra til å gjennomføre Masterplanens prinsipper om sammenhengende ski-traséer og turdrag og styrke Fagerlia som destinasjon. Planforslaget bidrar også til å sikre deler av en sammenhengende tursti/ skiløype på østsida av Fagerliveien, og vil slik bedre forholdene for myke trafikanter.

Forslaget svarer godt på nasjonale føringer:

- Planforslaget er plassert i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse og infrastruktur. Planen tilrettelegger for sammenhengende ski inn/ ski ut – løyper som vil redusere bilkjøring til målpunkt i Fagerlia.
- Det er tilrettelagt for sammenhengende grøntstruktur som sikrer framkommelighet til målpunkt uten bruk av bil, og det er lagt opp til høy utnyttning på områdene som er satt av til bebyggelse.
- Utbygging vil medføre mer trafikk i Fagerlia, men det vurderes ikke at omfanget vil utløse krav om støyreduserende tiltak. Det forutsettes at grenseverdiene for støynivå skal overholdes iht. T-1442/2021.
- Planforslaget berører ikke områder som er satt av til lekeplasser for barn og unge. Felles uteoppholdsareal for planområdet er lagt til område med formål Grønnstruktur. I tillegg er det regulert inn turdrag langs Fagerliveien tiltenkt skiløype vinterstid og tursti på sommeren.

Regional plan for arealbruk i Trøndelag 2022-2030 har mål om at i 2030 skal fritidsboliger og naturbasert reiseliv styrke kommunene uten å forringe natur- og kulturverdiene som reiselivsnæringene bygger på:

- Ved å bygge tettere i allerede utbygde områder utnyttes eksisterende infrastruktur i form av veg, vann og avløp bedre. Det kan på denne måten også åpnes for å bygge flere fritidsboliger uten å ta i bruk nye naturområder til utbyggingsformål.

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

Planforslaget med planbeskrivelse, planbestemmelser, plankart og ROS-analyse, er vurdert til å være tilstrekkelig opplyst til at forslaget kan behandles.

## **Konklusjon**

Planforslaget som vist i vedlegg sendes på høring til berørte parter og legges ut til offentlig ettersyn.