



Meråker kommune

Arkiv: 2016007
 Arkivsaksnr: 2016/1921-14
 Saksbehandler: Bjørn Gunnarsson

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	119/18	18.10.2018
Kommunestyret	82/18	29.10.2018

Planid 2016007 Reguleringsplan Fagerlia felt 4.6 - Sluttbehandling

Journalposter i sak

- | | | | |
|----|---|---|--------------------------------|
| 1 | I | Varsel om oppstart av planarbeid i Meråker kommune | GEOTYDAL AS |
| 2 | X | Notat Oppstartmøte reguleringsplan Fagerlia felt 4.6 | |
| 3 | I | Varsel om oppstart av planarbeid - Fagerlia felt 4.6 | GEOTYDAL AS |
| 4 | I | Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid - Fagerlia felt 4.6 | FYLKESMANNEN I NORD-TRØNDELAG |
| 5 | I | Oversendelse - privat forslag til reguleringsplan. | GEOTYDAL AS |
| 6 | I | Svar - Fagerlia felt 4.6 - reviderte dokumenter | GEOTYDAL AS |
| 7 | S | Planid 2016007 Reguleringsplan Fagerlia felt 4.6 - Høring | |
| 8 | X | Særutskrift Planid 2016007 Reguleringsplan Fagerlia felt 4.6 - Høring | |
| 9 | U | Planid 2016007 Reguleringsplan Fagerlia felt 4.6 - høring | FYLKESMANNEN I TRØNDELAG m.fl. |
| 10 | I | Reguleringsplan 4.6 - Uttalelse | AS MERAKER BRUG |
| 11 | I | Reguleringsplan for Fagerlia felt 4.6 - forlengelse av frist | FYLKESMANNEN I TRØNDELAG |
| 12 | I | Fylkeskommunens uttalelse - Reguleringsplan Fagerlia 4.6 Meråker kommune - Planid 2016007 | TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE |
| 13 | I | Fylkesmannens uttalelse - reguleringsplan Fagerlia felt 4.6 - Meråker kommune | FYLKESMANNEN I TRØNDELAG |
| 14 | S | Planid 2016007 Reguleringsplan Fagerlia felt 4.6 - Sluttbehandling | |

Vedlegg

Fagerlia felt 4.6 _planbeskrivelse _planforslag revidert 20.04.2018

Fagerlia felt 4.6 _reguleringsbestemmelser _planforslag revidert 20.04.2018

Fagerlia felt 4-6 _plankart _M1000 _A2 _planforslag 21.06.2017

Rådmannens forslag til

Innstilling:

Formannskapet vedtar at detaljreguleringsplan for Fagerlia felt 4.6 - planid 2016007 slik forslaget foreligger fra tiltakshaver, jfr. plan- og bygningslovens § 12-10 med følgende endringer:

- Planbeskrivelsen kompletteres med vedlagt prinsippskisse for VA-anlegg.
- Planbestemmelse 4.1, stykke 3 endres til:
Inngjerding av inngangsparti tillates med inntil 50% av arealet for den respektive tomt eller maksimalt 250 m². Øvrig inngjerding er ikke tillatt.
- Planbestemmelse 2.1 kompletteres med:
Fyllinger av stein skal tildekkes med løsmasser, såes i og beplantes med trær/busker fra eksisterende fauna. Dette gjelder også skjæringer og fyllinger for veg, P-plass, leke- og aktivitetsområder.

Behandling i Formannskap - 18.10.2018 :

Innstilling i Formannskap - 18.10.2018 :

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Behandling i Kommunestyret - 29.10.2018 :

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret - 29.10.2018 :

Kommunestyret vedtar detaljreguleringsplan for Fagerlia felt 4.6 - planid 2016007 slik forslaget foreligger fra tiltakshaver, jfr. plan- og bygningslovens § 12-10 med følgende endringer:

- Planbeskrivelsen kompletteres med vedlagt prinsippskisse for VA-anlegg.
- Planbestemmelse 4.1, stykke 3 endres til:
Inngjerding av inngangsparti tillates med inntil 50% av arealet for den respektive tomt eller maksimalt 250 m². Øvrig inngjerding er ikke tillatt.
- Planbestemmelse 2.1 kompletteres med:
Fyllinger av stein skal tildekkes med løsmasser, såes i og beplantes med trær/busker fra eksisterende fauna. Dette gjelder også skjæringer og fyllinger for veg, P-plass, leke- og aktivitetsområder.

Saksopplysninger

Planens forslagstiller er grunneier, Mantinia AS og plankonsulent er GeoTydal AS. Planen er utarbeidet som detaljreguleringsplan. Innholdet i planen er stort sett i tråd med kommuneplanens arealdel vedtatt i 2015 og flatereguleringsplan for «Fagerlia hyttefelt» vedtatt i 2005.

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 25.11.2016 for å drøfte avgrensning av planen og rammer for planarbeidet.

Regionale myndigheter og lokale høringsinstanser ble varslet pr. epost og Fagerlia hytteforening, samt de nærmeste hytteeierne i området, ble varslet gjennom brev i desember 2016.

Dagens planstatus

I gjeldende kommuneplan, stadfestet i 2015 er området Fagerlia 4.6 avsatt til «fritidsbebyggelse» - nåværende – dvs. allerede regulert. Arealbruken i kommuneplanen er i samsvar med eldre områdereguleringsplan for øvre del av Fagerlia planid 2006002.

Oppsummering av høring:

Forslaget til reguleringsplan ble sendt på høring 21.06.18 med høringsfrist 04.08.18.

Nedenfor følger et sammendrag av uttalelser innkommet i forbindelse med til off. ettersyn og høring og rådmannens vurderinger i tilknytning til uttalelsene.

Trøndelag Fylkeskommune – datert 18.07.18

Store deler av området ligger i bratt terreng og det er lagt opp til små tomter med vesentlig høyere tomteutnyttelse enn øvrige felt i Fagerlia. Det ser ut til at det er mindre avstand mellom byggegrensene enn hva kravet er, uten at det er krav om egne branntiltak.

Tillatt ubebygd areal er satt til 200 m² BYA per tomt, noe som vil gi en % BYA på over 50% for den minste tomten. Med bratt terreng, små tomtestørrelser og høy grad av utnyttning kan vi ikke se at dette blir gjennomførbart på en god måte. For å få plass til så store hytter vil det bli store terrenginngrep.

Hvis det skal være høy utnyttelse bør det heller legges opp til at to tomter kan slås sammen for å bygge kjedede hytter. Med tre doble på oversiden av vegen, og to nedenfor ville det blitt en bedre løsning enn det som nå er skissert.

I kapittel 6.3 i planbeskrivelsen står det en del om terrenginngrep og hva som er tillatt i forbindelse med tomte- og utenomhusarbeid. Skal dette ha noen betydning må dette inn i bestemmelsene. Vi anbefaler også at det tas inn i bestemmelsene at fyllinger og skjæringer som er nødvendige for å realisere bygninger og anlegg skal løses på egen tomt.

Det er ikke påført avstand fra byggegrense til Fagerlivegen. Vi anbefaler at denne er minst 12 m fra senter veg. Mellom feltet og Fagerlivegen er det tenkt å kunne preparere skitrase vinterstid. Arealet virker å være for smalt til formålet. Vi anbefaler at tomtene trekkes lengre unna vegen.

Vi anbefaler kommunen å kreve vedlagt prinsippskisse for VA-anlegg for å sikre både interne trasèer og god kobling til eksisterende nett.

Kulturminner eldre tid – automatisk fredete kulturminner

Etter vår vurdering vil det være liten risiko for at reguleringsplanen skal komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Vi har derfor ingen spesielle merknader til det aktuelle planområdet, men minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.

Rådmannens vurdering

Det er satt høy utnyttelse, BYA i Fagerlia 4.6 og det vil bli andre deler i planbestemmelsene som vil sette grense for hvor høy utnyttelsen kan bli. Det er satt begrensninger i hvor stor fylling og skjæring som er tillatt, dette vil begrense hvor store de bebyggbare arealene er.

Det stemmer at byggegrensene for tomtene kan komme til å utløse krav om egne branntiltak. Dette vil bli håndtert i byggesøknaden. I Fagerlia finns det også tidligere tomter der det tillates rekkehus der det også ha blitt stilt krav om egne branntiltak.

Rådmannen anbefaler at i planbestemmelsen punkt 2.1 Byggeskikk legges inn tekst fra planbeskrivelsen, 6.3 siste stykke «Fyllinger av stein skal tildekkes med løsmasser, isås og beplantes med trær/ busker fra eksisterende fauna. Dette gjelder også skjæringer og fyllinger for veg, P-plass, leke- og aktivitetsområder.»

Fagerliveien er en kommunal vei med kommunal drift. Fra tomtegrense til senter vei er det i plankart minimum 10 m men har også en høydeforskjell på flere meter noe som i rådmannens vurdering innebærer at drift av Fagerliveien vil fungere bra.

Rådmannen anbefaler at planbeskrivelsen kompletteres med vedlagt prinsippskisse for VA-anlegg.

Fylkesmannen i Trøndelag – datert 02.08.18Landbruk

Ingen merknad.

Reindrift

Gjerder kan være uheldig med tanke på at reinen kan bli innestengt eller sette seg fast. Det er viktig at eventuelle gjerder utformes på en slik måte at det ikke medfører fare for beitedyr. Noen reguleringsplaner i Fagerlia åpner for en inngjerding av 500 m² ved pr hytte. Dette mener vi utgjør et forholdsvis stort område. En åpning for inngjerding bør være konkret knyttet til m², og ikke % av tomteareal. En prosentvis beregning er uforutsigbar, kan gi ganske store inngjerdede områder og vil variere fra tomt til tomt. Hvis det er nødvendig å tillate inngjerding, mener vi det må fastsettes ett konkret tall.

Klima og miljø

Ingen merknad

Samfunnssikkerhet

Ingen merknad

Rådmannens vurdering

*I planbestemmelsene er det skrevet «Inngjerding av inngangsparti tillates med inntil 50% av arealet for den respektive tomt.» Tomtene i Fagerlia 4.6 er små, mellom 380 m² og 610 m². Inngjerding på tomter i Fagerlia 4.6 vil bli langt mindre en 500 m². For å gjøre dette mer konkret foreslår rådmannen at bestemmelsen endres til:
Inngjerding av inngangsparti tillates med inntil 50% av arealet for den respektive tomt eller maksimalt 250 m². Øvrig inngjerding er ikke tillatt.*

Meraker brug - datert: 05.07.18

Pkt 4.3.3 i bestemmelsene må endres slik at det kun tillates torvtak i feltet. Dette er forankret i kjøpekontrakt mellom oss og utbygger. Tretak, skifer eller andre materialer tillates ikke. I samme kjøpekontrakt tillates bygninger oppført kun på plate på mark eller ringmur. På samme måte som for forrige punkt må dette framgå direkte i reguleringsbestemmelsene.

Vi er grunneier av friarealene som feltet grenser mot. Byggegrense som beskrevet i beskrivelsen på 1 meter mot friarealene er ikke aktuelt. Vanlig byggegrense på 4 meter mot friareal må innarbeides i bestemmelsene også her.

Videre ser vi at det opereres med utnyttelsesgrad på BYA = 200m² pr tomt. Overordnede føringer tilsier BYA i forhold til tomteareal, der tillatt utnyttelsesgrad er 20% av tomtearealet. Dette må videreføres også i denne planen.

Med så små tomter som her er beskrevet og som kan fradeles og bebygges enkeltvis, vil dette kunne gi uheldige virkning for helheten i Fagerlia.

Rådmannens vurdering

Hva som er avtalt i kjøpekontrakt mellom Meraker Brug og Mantinia AS er privatrettslig. Selv om det ikke er med i planbestemmelsene er det fortsatt mulig at fritidsbebyggelsen i felt 4.6 kan bygges med torvtak

Byggegrense er normalt 4 m når det ikke finnes bestemmelser i arealplan eller reguleringsplan som sier noe annet. Det er rådmannens vurdering at det i denne planen når det gjelder byggegrense mot areal som er regulert til friområde eller friluftsområde, ikke må være mindre enn 4 m.

Gjedende plan for utnyttelsesgrad er kommuneplanens arealdel, vedtatt i 2015. Den overstyrer tidligere planer og gir mulighet til 200 m² BYA. Det vil bli andre bestemmelser som blir avgjørende for størrelse for å bebygge hver tomt, eksempelvis byggegrense med hensikt til brannforskriften, begrensinger i skjæring og sjakt.

Vurdering

Reguleringsplanen er utarbeidet i dialog med administrasjonen i kommunen, og er i hovedsak i tråd med de innspill som kommunen har gitt. Det har i høring fremkommet en del mindre saker som må fortidiges og en del saker som må gjøres mindre endringer i reguleringsplan.

År det gjelder areal for inngjerding, vil rådmannen anbefale at planbestemmelsene blir mer presise, og at inngjerding ikke kan være større en 250 m².

Planforslaget anses å imøtekomme dagens behov/krav for fritidsbebyggelse med høy standard og tilrettelagt infrastruktur som også ivaretar øvrige miljøhensyn.

Det er ellers i hovedsak tatt hensyn til de merknadene som er kommet inn under høringen.

Forslaget til ny detaljreguleringsplan for Fagerlia, felt 4.6 er i samsvar med dagens behov, regelverk, nasjonale interesser og gjeldende kommuneplanens arealdel.

Konklusjon

Rådmannen innstiller på at detaljreguleringsplan for Fagerlia felt 4.6 - planid 2016007 kan vedtas slik forslaget foreligger fra tiltakshaver, jfr. plan- og bygningslovens § 12-10 med følgende endringer:

- Planbeskrivelsen kompletteres med vedlagt prinsippskisse for VA-anlegg.
- Planbestemmelse 4.1, stykke 3 endres til:
Inngjerding av inngangsparti tillates med inntil 50% av arealet for den respektive tomt eller maksimalt 250 m². Øvrig inngjerding er ikke tillatt.
- Planbestemmelse 2.1 kompletteres med:
Fyllinger av stein skal tildekkes med løsmasser, isås og beplantes med trær/ busker fra eksisterende fauna. Dette gjelder også skjæringer og fyllinger for veg, P-plass, leke- og aktivitetsområder