

PLANBESKRIVELSE

Fagerlia Eiendom AS

Kirkebyfjellet konferansesenter - Reguleringsplan

1. Sammendrag

Planforslaget legger til rette for etablering av ny paviljong for konferanse, servering og alpinkafé, som en utvidelse av Kirkebyfjellet konferansesenter, og som et nytt møtested i etablert hyttegrend, ved alpintrasé og løypenett.

Planforslaget bygger opp under videreutviklingen av Fagerlia som en attraktiv ski- og friluftslivsdestinasjon. Forslaget innebærer omlegging av parkering og tilpassing av adkomst, og planarbeidet har en hatt spesiell fokus på bruk av eksisterende infrastruktur og skånsom terrengtilpassing, spesielt ift. nærliggende alpintrasé og omkringliggende fritidsboliger.

Planforslaget innebærer en utvidelse av kombinert formål fritids- og turistformålet i gjeldende reguleringsplan, og utvidelsen berører område regulert til friluftsområde og skianlegg, vist som område for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Planforslaget avviker fra overordnet plan ift. følgende:

- Økt utnyttning av areal avsatt til kombinert formål
- Reduksjon av areal regulert til skianlegg

Foreslåtte endringer vil først og fremst påvirke utnyttelsen av kombinert formål. Endringene vil være positive i forhold til attraktiviteten til stedet, skianlegget og hyttefeltet, og å utnytte areal og infrastruktur bedre. Av negative konsekvenser påvirkes landskapet.

Samlet vurderes endringen å ha flere positive enn negative konsekvenser, og de positive konsekvensene vurderes å veie mer, enn de negative konsekvensene.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hovedhensikten med planen er å legge til rette for etablering av ny paviljong for konferanse, servering og alpinkafé, som en utvidelse av Kirkebyfjellet konferansesenter, beliggende ved alpintrasé i Meråker Alpinsenter.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Planforslaget fremmes av Fagerlia Eiendom AS. Plankonsulent er Plan arkitekter AS, og arkitekt er Skibnes arkitekter AS. Planarbeidet koordineres av ÅF Advansia AS.

Planområdet omfatter eiendommer vist i tabellen under. Nytt byggetiltak berører gnr/bnr 49/745, som eies av Fagerlia Eiendom AS, og 49/1, som eies av Meraker Brug. Forslaget berører område for skitrasé i Meråker Alpinsenter, og partene er enige om prinsippene for avtale vedr. erverv av dette.

Gnr/Bnr	Eiendommens adresse	Hjemmelshaver/grunneier
49/745	Bjørnsmyrveien 45	Fagerlia Eiendom AS
49/768	Bjørnsmyrveien 53	Fagerlia Eiendom AS
49/769	Bjørnsmyrveien 51	Fagerlia Eiendom AS
49/770	Bjørnsmyrveien 49	Fagerlia Eiendom AS
49/771	Bjørnsmyrveien 47	Fagerlia Eiendom AS

PLANBESKRIVELSE

49/996	-	Fagerlia Eiendom AS
49/997	-	Fagerlia Eiendom AS
49/998	-	Fagerlia Eiendom AS
49/999	-	Fagerlia Eiendom AS
49/1 (del av)	Meraker skog	AS Meraker Brug

3. Planprosess og medvirkning

3.1 Planprosess

Planarbeidet ble anbefalt igangsatt i oppstartsmøte med Meråker kommune, 26. april 2019. Planarbeidet ble varslet igangsatt ved kunngjøring i Bladet 8. juni og Meråkerposten 14. juni, samt på kommunens nettsider, med frist for innspill 9. august.

Forslagsstillers intensjon er å ha en god dialog med berørte interesser under plan- og byggeprosessen. Naboer og berørte er kontaktet og informasjon er lagt på hytteforeningens hjemmeside. Åpent informasjonsmøte ble holdt 14. juni på Kirkebyfjellet konferansesenter. Det er holdt møter med Meraker Brug underveis i planarbeidet.

Varsling for øvrig, inkl. relevante myndigheter, etter liste og i samråd med Meråker kommune.

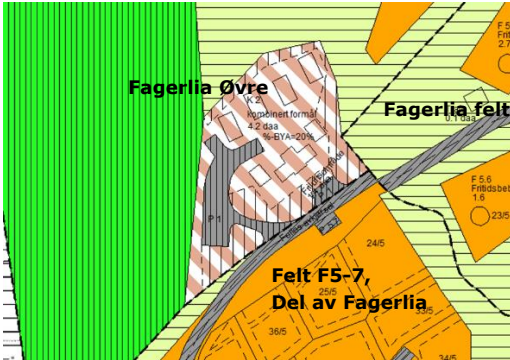
4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

Planområdet er vist som «Kombinert bebyggelse og anlegg» (Forretning/ næringsbebyggelse) omgitt av «Fritidsbebyggelse» i kommuneplanens arealdel, stadfestet 27.4.2015. Tidligere vedtatte reguleringsplaner gjelder, med mindre det er motstrid mellom arealbruken i kommuneplanen og tidligere vedtatt reguleringsplan.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for området er «Fagerlia øvre», stadfestet 29.5.2007. Området er regulert til Kombinert formål, K1, for fritidsbebyggelse og turistanlegg med %-BYA=20%, privat parkering P1, samt Spesialområde Skianlegg, S1. Planområdet omfatter også deler av Bjørnsmyrveien, regulert til Felles avkjørsel/parkering i reguleringsplan for «Felt F5-7, Del av Fagerlia», stadfestet 13.5.2005.

Kommuneplanens arealdel	Reguleringsplan «Fagerlia Øvre»
	
Området er i kommuneplanens arealdel vist som kombinert bebyggelse og anleggsformål, omgitt av fritidsbebyggelse.	Området er regulert til fritidsbebyggelse og turistanlegg, parkering og skianlegg

PLANBESKRIVELSE

4.3 Tilgrensende planer

I øst grenser planområdet til bebyggelsesplan for «Fagerlia felt 5». stadfestet 16.9.2004.

I nordøst grenser planområdet til en større plan for «Fagerlia felt 4.2 og H.1», vedtatt 9.12.2019, utarbeidet av Norconsult, på vegne av Meraker Brug. Planen på ca. 100 daa legger til rette for 160-230 nye fritidsboenheter, samt fritidsrettede forretning/turistbedrifter.

Samtidig arbeider Meråker Alpinsenter med Masterplan for videreutvikling av skidestinasjonen.

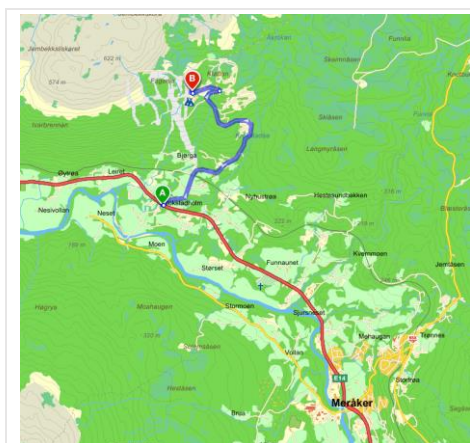
PLANBESKRIVELSE

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

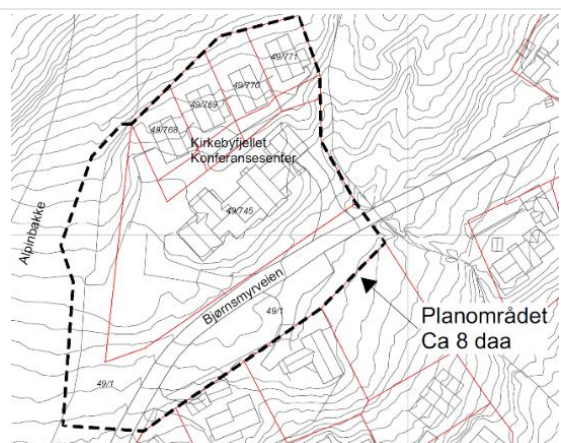
5.1 Beliggenhet

Kirkebyfjellet konferansesenter ligger i Bjørnsmyrveien 45, i Fagerlia, nordvest for Meråker sentrum, og er en del av et større fritidsboligområde inntil Meråker Alpinsenter. Bjørnsmyrveien ligger ca. 3,2 km opp i Fagerliveien (offentlig veg), fra E14.

Planområdet er ca. 7 daa (reduisert etter varsel om oppstart), og omfatter eksisterende bebyggelse for Kirkebyfjellet Konferansesenter. Plangrensen er lagt i eiendomsgrensen til Kirkebyfjellet konferansesenter i nord og i øst, og følger Bjørnsmyrvegen i sør, inkl. eksisterende parkering på sørsiden av veien. I vest går plangrensen inn i alpintraséen, for å romme terrengtilpasninger i forbindelse med etablering av paviljong og flytting av parkering.



Adkomst fra E14



Planomriss ved oppstart av planarbeid

5.2 Dagens arealbruk og landskap

Store deler av planområdet benyttes til fritids- og turistformål samt parkering. Kirkebyfjellet Konferansesenter består av et hyttetun med hovedbygg og 4 frittstående utleiehytter, med tilhørende parkering. Planområdet omfatter område regulert til skianlegg.

Planområdet heller sørvendt, og har gode solforhold og flott utsikt.

5.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet.



Flyfoto (Google)

PLANBESKRIVELSE

5.4 Naturverdier

Området ligger på omtrent 400 moh., og den delen som tenktes bebygd nå, benyttes i dag i hovedsak til parkering. Det er ikke registrert verdier av naturmangfold innenfor planområdet som krever spesielle hensyn, jf. artsdatabanken.no og Naturbasen (dirnat.no). Utbyggingsområdet har ikke trær eller busker.

5.5 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Innenfor planområdet er det tilrettelagt for konferanse, servering og overnatting. Konferansesenteret ligger inntil alpintrasé tilknyttet Meråker Alpinsenter i vest, oppkjørte langrennsløyper og muligheter for fjelltur, og er omgitt av etablert fritidsbebyggelse i sør og øst, samt planlagt fritidsbebyggelse i nordøst.

5.6 Trafikkforhold

Adkomsten til planområdet er fra Bjørnsmyrveien, som eies av Meraker Brug, og er regulert til felles med hyttefeltet. Den er en blindveg og vinterbrøytes.

Trafikken ved adkomsten er i hovedsak knyttet til konferansesenteret samt de 11 hyttene som benytter resten av Bjørnsmyrveien.

Det ligger også en driftsveg for alpinsenteret, straks etter adkomsten.

5.12 Universell tilgjengelighet

I dag er konferansesenteret og en av utleiehyttene (Fongen) tilpasset rullestolbrukere.

5.13 Teknisk infrastruktur

Planområdet har el. og vannforsyning, og det foreligger forslag til ny VA-plan for tilgrensende planområde, som vil kunne få betydning for avløpsløsning.

5.14 Grunnforhold

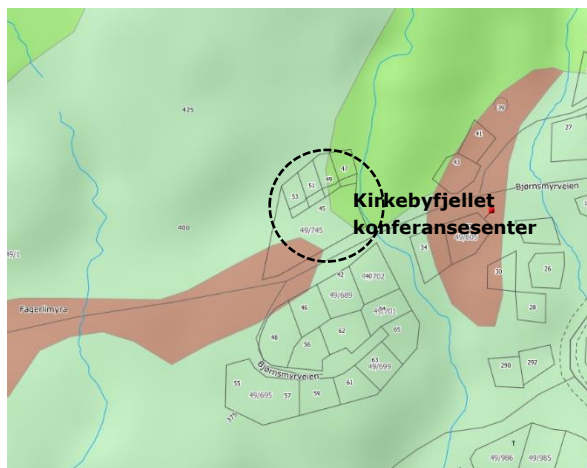
Grunnforholdene består i henhold til NGUs løsmassekart i hovedsak av morenemasser med innslag av torv og myr (Fagerlimyra) i sørvest.

5.15 Miljøfaglig forhold (støy, støv, klima, mm)

Det er i dag ikke registrert miljøfaglige forhold som er av vesentlig betydning for videreutvikling av planområdet.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er ikke kjent at det er særlige farer eller risikomomenter innenfor planområdet i dag, med unntak av trafikksikkerhet ved atkomst til eiendommen. Det er utført en egen ROS-analyse for planforslaget som følger vedlagt og er oppsummert under kapitlet om virkninger av planen.



Utsnitt Løsmassekart (NGU)

PLANBESKRIVELSE

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1170 - Fritids- og turistformål	4512,1
Sum areal denne kategori:	4512,1
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2011 - Kjøreveg (2)	818,8
2080 - Parkering (3)	1006,8
Sum areal denne kategori:	1825,6
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3060 - Vegetasjonsskjerm	438,7
Sum areal denne kategori:	438,7
Totalt alle kategorier: 6776,4	

6.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Bruken av Kirkebyfjellet konferansesenter planlegges utvidet, ved å legge til rette for ny paviljong med servering, konferanse og alpinkafé med amfi/scene i skråningen ved siden av. Eksisterende parkering flyttes, som konsekvens av ny bebyggelse, og samles utenfor tunet, nært felles adkomstveg. Eksisterende bebyggelse består.

Bebyggelsens høyde forutsettes holdt innenfor gjeldende reguleringsplan, med max mønehøyde 8,0 meter. Yttervegger skal være i tre, stein eller mur. Farger i yttervegger skal være middels til mørke jordfarger. Tak skal ha torvtak. For ny bebyggelse tillates saltak kombinert med pulttak mot sør, for å favne utsikten best mulig fra dette publikumsbygget.

%-BYA for hele feltet er foreslått satt til 40 %, og omfatter bygg, åpent overbygget areal, samt parkeringsareal på bakken.

Planen legger til rette for ca. 290 m² nytt næringsareal, som tenkes driftet under Kirkebyfjellet konferansesenter.

Med planen følger en illustrasjonsplan i 1:500, som illustrerer en mulig utforming av nytt byggetiltak.

PLANBESKRIVELSE



Illustrasjonsplan

6.3 Parkering

Parkeringsformålet i planforslaget rommer 34 parkeringsplasser (2,5 x 5 m), jf. illustrasjonsplan. 11 på område SPA1 og 21 på SPA2, samt 2 HC-plasser oppe på tunet ved konferansesenteret.

Parkeringsplass SPA2 har egen adkomst fra Bjørnsmyrveien, adskilt fra adkomsten til konferansesenteret, og SPA1 er lagt langs Bjørnsmyrveien. Det er lagt til rette for trygge fotgjengerforbindelser til paviljongen fra parkeringen.

6.4 Trafikkløsning

Planforslaget benytter eksisterende adkomst fra Bjørnsmyrveien. Adkomsten foreslås utbedret noe for å tilrettelegge for vendehammer for varelevering, avfallshåndtering og noe skyss-trafikk på tunet, samt gi snumulighet for buss i adkomsten. Adkomsten blir 4 m bred med maksimal stigning 1:10, og vil være felles for område for fritids- og turistformål (BFT).

Adkomst for gående blir via adkomst fra Bjørnsmyrveien eller parkeringsplass. Adkomst for de på ski kan skje fra skitrasé, og det tilrettelegges for skiparkering for besøkende.

Bjørnsmyrveien er felles for felt BFT og hyttebebyggelsen sør for planområdet, felt benevnt F5 i reguleringsplan «F5-7 Del av Fagerlia». Bjørnsmyrveien vurderes å ha tilstrekkelig kapasitet, og det planlegges ikke oppgradering eller utvidelse av denne vegen.

6.5 Universell utforming

Det er lagt til rette for planlegging og utføring iht. forskriftskrav (TEK17) om universell utforming for «byggverk for publikum og arbeidsbygning».

PLANBESKRIVELSE

6.6 Uteoppholdsareal

Planforslaget tilrettelegger for etablering av en ny møteplass i området, med aktivitet både inne og ute. Det planlegges en terrasse og et amfi i tilknytning til ny paviljong.

Det er god tilgjengelighet til omkringliggende turmuligheter og for hyttenaboer. Det tilrettelegges for direkte adkomst på ski fra alpintraséen i vest, med skiparkering, og til nærliggende langrennsløyper og turmuligheter oppover, via Bjørnsmyrveien.

6.7 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Nytt bygg er planlagt tilknyttet konferansesenterets øvrige ledningsnett og strømforsyning, jf. tidligere VA-plan.

Hovedvannledning og avløpsledning ligger i Bjørnsmyrvegen, og overvannshåndtering skjer lokalt gjennom infiltrasjon i grunn og drenering til eksisterende vannveger.

I forbindelse med planlegging av fritidsboliger i felt 4.2, planlegges ny trasé for avløp vest for området langs alpintraséen, som kan være aktuell å koble seg på.

6.8 Plan for avfallshenting

Det tilrettelegges for avfallshåndtering i eget avfallsrom for avfall under nytt amfi, og henting av avfall kan gjøres på tunet. Det tilrettelegges med vendehammer som er sporet for formålet.

PLANBESKRIVELSE

8 Virkninger og konsekvenser av planforslaget

Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Planforslaget avviker fra overordnet plan ift. følgende:

1. Økt utnytting av areal avsatt til kombinert formål
2. Reduksjon av areal regulert til skianlegg

Foreslåtte endringer vil først og fremst påvirke utnyttelsen av kombinert formål.

Endringene vil være positive i forhold til attraktiviteten til stedet, skianlegget og hyttefeltet, og å utnytte areal og infrastruktur bedre.

Av negative konsekvenser påvirkes landskapet.

Samlet vurderes endringen å ha flere positive enn negative konsekvenser, og de positive konsekvensene vurderes å veie mer, enn de negative konsekvensene.

Under beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen, for viktige planfaglige tema, avklart i oppstartsmøtet, med beskrivelse av ev. avbøtende tiltak som ivaretas i planen.

8.1 Landskap/grønnstruktur

Men plansaken følger illustrasjonsplan samt illustrasjoner av forslag til nytt bygg. Materialet redegjør for høyder og terrengtilpasninger, samt mulig utforming av byggetiltaket jf. planforslaget.

Foreslått bygg vil ligge på samme terrenghøyde som resten av tunet, på et område som i dag benyttes til parkering. Foreslått amfi mellom nytt bygg og eksisterende utleiehytte, vil ta opp i seg eksisterende terreng/skråning.

Tiltak: For å ivareta terreng landskap skal alle terrenginngrep planlegges og utføres mest mulig skånsomt. Nødvendige graveskråninger, fyllinger og skjæringer skal ha en stedstilpasset utforming med utslaket topp/bunn.

Planforslaget viser en buffersone med en vegetasjonsskjerm. Hensikten med buffersonen er å skjerme omgivelsene for bilparkeringen.

Med søknad om tiltak skal det følger detaljert og kotesatt plan som viser eksisterende og planlagt bebyggelse, amfi, eksisterende og planlagt terreng, forstøtningsmurer, utforming av veg og parkering, sikring ved skitraséen, beplantning, stigningsforhold, HC-parkering, avfallshåndtering, snølagring og hvordan tilgjengelig utforming er ivaretatt.

8.2 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner i planområdet, men planforslaget ivaretar aktsomhetsplikten jfr. kulturminnelovens § 8.

Tiltak: Aktsomhetskravet er sikret i bestemmelsene.

8.3 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Det er ikke registrert verdier av naturmangfold (naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, fredede dyr, økologiske funksjoner) innenfor planområdet som krever spesielle hensyn, jf. artsdatabanken.no, Naturbasen (dirnat.no), lokalkunnskap og planarbeid.

PLANBESKRIVELSE

Tiltak: For å unngå innføring av fremmede arter, er det sikret i bestemmelsene at erosjonsutsatte fyllinger og skjæringer skal tilsås med frøblanding tilpasset naturtypen, med kun norske arter/sorter. Øvrige berørte arealer tilsåes ikke, men planeres for naturlig gjengroing. Ved beplantning skal det kun benyttes naturlig forekommende arter.

8.4 Friluftsinnteresser Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk/ Uteområder

Etablering av ny paviljong vil berøre deler av alpintrasé, regulert til spesialområde skianlegg. Funksjonen til alpintraséen vil ivaretas, og alpinkafé vurderes å støtte opp under reguleringsformålet.

8.5 Trafikkforhold

Det vurderes at planen kan medføre en mindre økning i biltrafikk, på grunn av økte muligheter for arrangement og servering. Men nytt bygg medfører ikke flere overnattingsplasser, og har bare begrenset parkering, så økningen vil nok først og fremst bestå av besøkende hyttenaboer - på ski eller til fots - i stadig økende antall, på grunn av aktuelle utbyggingsplaner.

Planen rommer 34 parkeringsplasser, som tilsvarer ca. 2,4 p-plasser pr. 100 m².

På grunn av foreslått bebyggelse vil ikke buss lenger kunne snu på tunet, men adkomsten foreslås utbedret slik at buss kan snu i denne. Det vurderes å være forsvarlig. Det kun er lagt opp til kjøring til tunet ifm. varelevering, avfallshåndtering samt HC-parkering, og det vil generelt være svært lite busstransport hit. Adkomst og vendehammer på tunet er utformet etter sporing for varelevering og søppeltømming.

Planforslaget legger ikke opp til endringer for felles veg, foruten å legge til rette for ny avkjøring til parkeringsplass for samling av parkering nær veg, utenfor tun. Gangadkomst til tunet er lagt i egen gangveg, utenfor kjøreadkomst til tunet.

Tiltak: Etablering av samlet parkeringsplass for biler utenfor tun.

8.6 Universell tilgjengelighet

Terrenget er forholdsvis bratt, og det er utfordrende å oppfylle alle krav til universell utforming. Illustrasjonsplanen redegjør for stigningsforhold og hvordan det kan tilrettelegges for at publikums-/arbeidsinnganger, overkant gulv og HC-parkering, kan ligge på samme plan (K +397), rundt tunet. Illustrasjonsplan viser også hvordan kravene til gangadkomster ivaretas.

Tiltak: Kjøreadkomst fra Bjørnsmyrveien får stigning på 1:10, og gangadkomst får max. stigning på 1:15.

8.7 Støy ved drift av anlegget

Ny paviljong vil kunne innebære noe mer utendørs opphold og aktivitet enn ved dagens drift av Kirkebyfjellet konferansesenter, på grunn av mulighet for servering utendørs på terrassen samt underholdningsmuligheter ute i foreslått amfi.

Støy er definert som uønsket lyd, og deles gjerne inn i to typer:

- Irriterende støy fra f. eks. ventilasjonsanlegg, vifte i PC-en og lignende.
- Skadelig støy fra støyende omgivelser > 80 dB (A) og impulslyd > 130 dB (C)

Type og plassering av støyende kilder/høytalere vurderes i den videre detaljering av prosjektet, med særlig hensyn på støy mot nærliggende hyttenaboer.

PLANBESKRIVELSE

8.8 Risiko- og sårbarhet

Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert og sårbarhetsvurdert gjennom vedlagt ROS-analyse.

1. Flom i sjø og vassdrag
2. Brann i bygninger og anlegg (publikumsbygg)

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under med forslag til risikoreduserende tiltak.

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/ helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Flom/overvann				Planforslaget skal vise hvordan overvannsproblematikk skal håndteres innenfor området Fordrøyning av overvann skal i hovedsak skje gjennom lokal fordrøyning.
Brann i bygninger og anlegg				Prosjektering iht. gjeldende teknisk forskrift. Krav til aktuell brannklasse. Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet ved brann for personer som oppholder seg i eller på byggverket, for materielle verdier og for miljø- og samfunnsmessige forhold. Sørge for at det etableres god adkomst og fremkommelig for utrykningskjøretøy Beredskapsplaner

Grunnforhold og Radon er vurdert i ROS-analysen, og er ikke vurdert å utløse særskilte tiltak i planen.

8.9 Teknisk infrastruktur

Planforslaget utnytter eksisterende VA- og energianlegg. Tiltaket kan gi økt mulighet for nye VA-ledning i samband med naboprosjekt, men det vurderes ikke nødvendig for gjennomføring av denne reguleringsplanen.

8.10 Avveining av virkninger

Virkninger av planforslaget er utredet i henhold til viktige planfaglige tema avklart i oppstartsmøtet. Det er ikke avdekket vesentlige negative konsekvenser eller problemstillinger som ikke er løst i planforslaget.

Områdets vil få et nytt servicetilbud, ved å i hovedsak benytte eksisterende strukturer. Planforslaget er i samsvar med intensjonene i overordnede planer.

9 Innspill til planarbeidet ved varsel om oppstart

Det har kommet 3 skriftlig innspill til oppstart av planarbeidet fra offentlige instanser og 2 innspill fra (samme) private som berøres av planarbeidet.

PLANBESKRIVELSE

Innspill fra offentlige instanser innebærer ikke varsel om egengodkjenning.

Innspill fra private berører trafikk, parkering, støy fra arrangement og forslag til annen lokalisering.

Underveis i planarbeidet ble planområdet utvidet noe østover, for å omfatte nødvendig voll mot skianlegget, i forbindelse med etablering av ny parkering. I den forbindelse ble Meråker kommune, Meråker Alpinsenter og Meraker Brug varslet om dette i oktober 2019. Alpinsenteret bemerket at en ved etablering av voll ved ny parkering må være oppmerksom på eksisterende driftsadkomst til alpintraséen fra Bjørnsmyrveien.

For fullstendige innspill vises det til vedlegg. Sammendrag av innspill og kommentarer følger i eget vedlegg.

Det vil bli anledning til å uttale seg til selve planforslaget, ved offentlig ettersyn og høring.