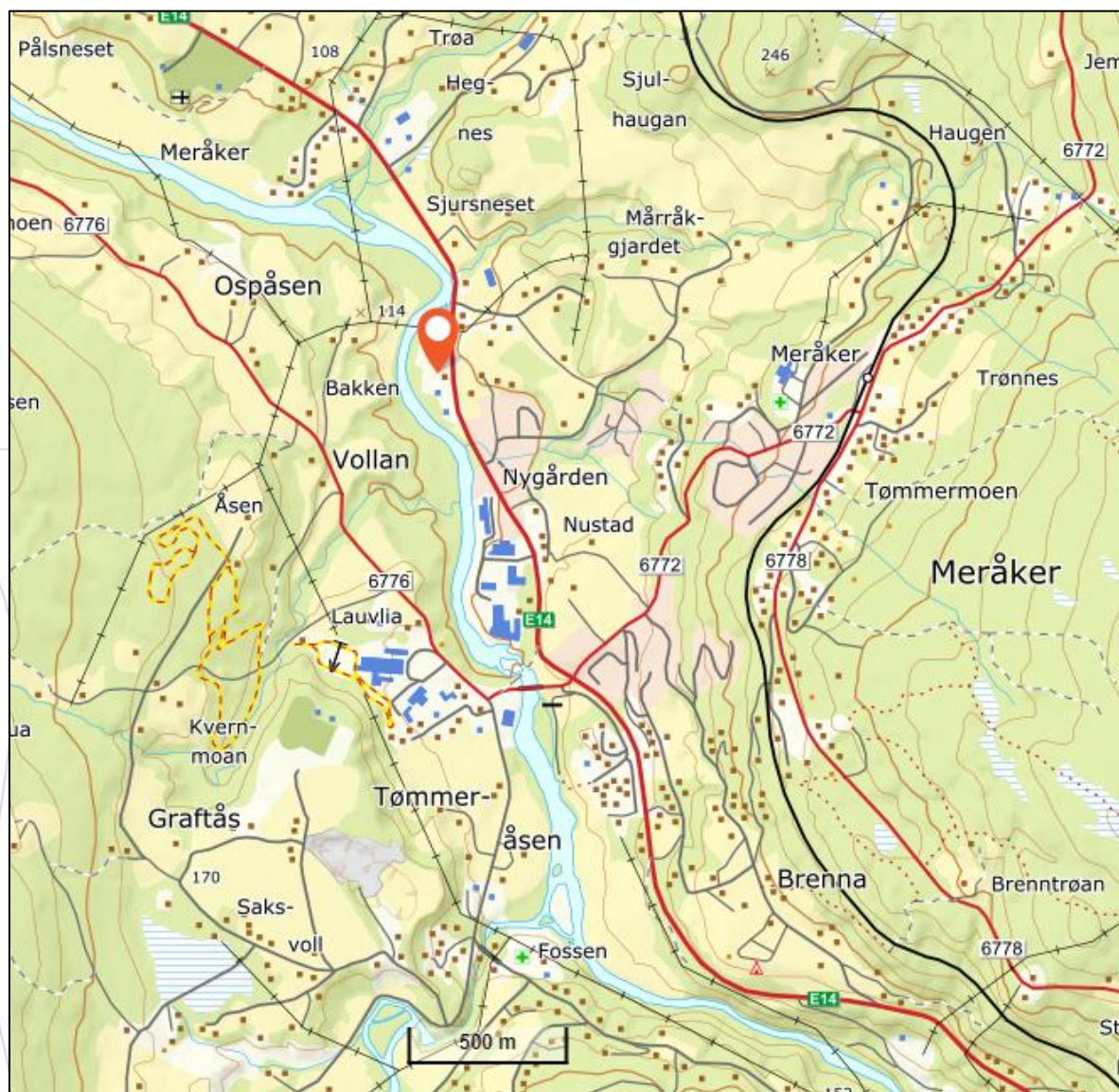


Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan Storneset Meråker kommune

Planid: 5034 2023 001

Kommunedirektørens planforslag, den 03.07.23



Planområdet beliggenhet mellom Stjørdalselva og E14 vist med rød markør.

Innhold

1.	UTARBEIDELSE OG BEHANDLING AV REGULERINGSPLANEN	3
2.	INNLEDNING	4
3.	OPPSTART AV REGULERINGSARBEIDET	4
3.1	Vedtak for oppstart av regulering.....	4
3.2	Oppstartsmøte for reguleringsarbeidet.....	4
4	STATUS FOR PLANOMRÅDET	4
4.1	Omfang, beliggenhet, og adkomst	4
4.2	Kommuneplanens areadel	5
4.3	Gjeldende reguleringsplaner.....	6
4.4	Bebyggelse og anlegg i planområdet	7
4.5	Grunnforhold - kvikkleiresone.....	8
4.6	Naturmangfold	8
4.7	Vassdragsnatur og vannressurser.....	8
4.8	Landbruk	8
4.9	Forurensning	9
4.10	Flomfare og flomfarevurdering for bygging av nytt renseanlegg.....	9
5.	PLANFORSLAGET	9
5.1	Plankart.....	10
5.2	Beskrivelse av planforslaget med bestemmelser	14
	- Påskrift fra plankartet i parentes.....	14
5.2.1	Felles bestemmelser og byggegrenser	14
5.2.2	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	14
	- Avløpsanlegg og offentlig og privat tjenesteyting (KBA1)	14
	- Boligbebyggelse og offentlig og privat tjenesteyting (KBA2)	15
5.2.3	- Områder for sentrumsformål (S1) og for næringsbebyggelse (N1).....	15
5.2.4	Grønnstruktur – Friområde (FRI) og Kombinert grønnstrukturformål (KGS)	15
5.2.5	Hensynssoner – Sikringssoner frisikt (H140), Faresoner flom (H320) og -Høyspenningsanlegg (H370)	15
5.2.6	Krav til støygrenser for ny støyfølsom bebyggelse	15
6.	VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN	16
6.1	Naturmangfold	16
6.2	Forurensning	17
6.3	Klima - flomfare.....	17
6.4	Landbruk	17
6.5	Friluftsliv	17
7.	INNSPILL TIL OPPSTART AV REGULERINGSARBEIDET	18

Vedlegg: Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) av planforslaget, Plankontoret mars 2023.

1. UTARBEIDELSE OG BEHANDLING AV REGULERINGSPLANEN

Oppdragsnavn: Detaljreguleringsplan Storneset

Plan Id: 5034 2023 001

Forslagsstiller: Meråker kommune

Oppgave	Dato	Ansvar utførelse
Arbeidsmøte Kommuneadm. Plankontoret	12.01.23	Møte mellom kommunen og Plankontoret med avklaringer, råd, rammer og krav til utarbeidelsen av detaljreguleringsplan Storneset.
Utarbeidet planforslag		Plankart inkl. sosi-fil: Hilde Storli Planbeskrivelse, bestemmelser og ROS-analyse: Jostein Kongsvik
Kvalitetssikring og korrektur		Plankontoret ved Hilde Storli
		Meråker kommune v/ Thomas Røe, Enhetsleder VVA og Ingunn Salberg Jensen, Arealplanlegger
		Oversendt planforslag til Meråker kommune

Behandlings- forløp	Dato	Kommunens behandlinger
Avklaring flomsikring	31.10.22	Kommunestyret sak 71/2022 «Vurdering av flomvoll – Nytt renseanlegg»
1. gangs behandling		Vedtak i Råd/utvalg om utlegging av planforslag til offentlig ettersyn og høring
Offentlig ettersyn og høring		I perioden fra den til høringsfrist den ...
2. gangs behandling		Behandling av innkomne merknader med vedtak av innstilling til Kommunestyret
Sluttbehandling		Vedtak av reguleringsplan i Kommunestyret
Ikrafttredelse med tre ukers klagefrist		Behandling

2. INNLEDNING

Meråker kommune har tatt initiativ til utarbeidelse av en detaljreguleringsplan for et areal mellom E14 og Stjørdalselva, rett nord for Meråker sentrum. Planområdet omfatter ca. 88 dekar.

Arbeidet med et nytt kommunalt renseanlegg på flomsikker tomt har vært utløsende for arbeidet med reguleringsplan. Videre er det behov for å få en oppdatert plan etter at det er gjennomført sikringstiltak med avlastning av en kvikkleiresone *Knippet*. Dette gjør at *faresone kvikkleireskred* i gjeldende reguleringsplan ikke skal videreføres i ny reguleringsplan. Ellers legges det opp til at planområdet kan videreutviklings med utgangspunkt i nåværende bebyggelse og anlegg.

Tilliggende strekningen langs Stjørdalselva er tatt med i planområdet pga. sammenhengen mellom bruk og vern av strandsonen og av elva. Utslippspunkt for kommunens avløpsrenseanlegg ligger i elva nord i planområdet.

3. OPPSTART AV REGULERINGSARBEIDET

3.1 Vedtak for oppstart av regulering

Kommunestyret behandlet sak 71/2022 «*Vurdering av flomvoll – Nytt renseanlegg*» i møte den 31.10.22, hvor det ble fattet følgende vedtak:

«Meråker kommune sier fra seg tilsagn på 12,22 mill. fra NVE til å bygge flomvoll. *Ved revidering av reguleringsplan i forbindelse med nytt renseanlegg utvides planområdet slik at deler av reguleringsplan for Meråker sentrum, planid 2008009 blir med til ca.50 m sør for innkjøring Mårråkkeveien.*»

Vedtaket innebærer at bygget for det planlagte renseanlegget må flomsikres uten flomvoll for å innfri kravene i *Byggeteknisk forskrift § 7-2. Sikkerhet mot flom*.

3.2 Oppstartsmøte for reguleringsarbeidet

Den 12.01.23 ble det holdt et møte mellom kommunen og Plankontoret. Fra kommunen deltok Thomas Røe - enhetsleder VVA og Ingunn Salberg Jensen – Arealplanlegger, og fra Plankontoret deltok Norunn Fossum – daglig leder og Jostein Kongsvik – rådgiver arealplan.

I møte orienterte kommunen om bakgrunnen for planarbeidet, historikken i og rundt planområdet og andre viktige forhold som kan ha betydning for utforming reguleringsplan. Det ble også gjort en befaringsplan i planområdet.

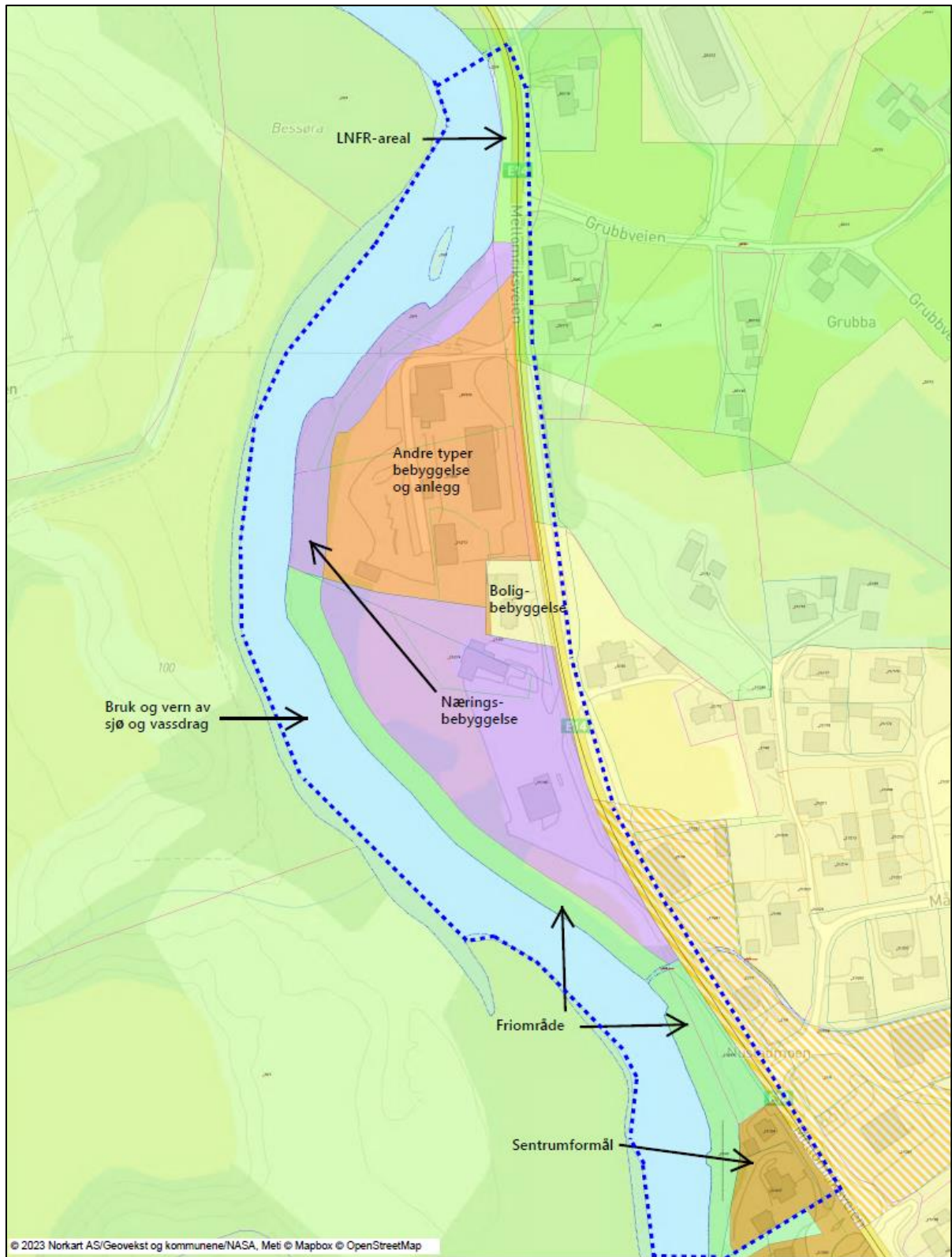
Oppstart av planarbeidet ble varslet på kommunens hjemmesider og med avisannonse i Meråkerposten den 20.02.23. Samtidig ble det sendt epost/brev til berørte myndigheter, grunneiere inkludert naboer til planområdet. Høringsfrist for å komme med innspill var den 17.03.23. Innkomne innspill er oppsummert og vurdert i kap. 7, fra side 14.

4 STATUS FOR PLANOMRÅDET

4.1 Omfang, beliggenhet, og adkomst

Planområdet er 88 dekar og omfatter deler av Meråker sentrum i sør, og streker seg ca. 700 m nordover til der Kvennbekken renner ut i Stjørdalselva. I øst er planområdet avgrenset langs E14. Planområdet omfatter for en stor del bebygde områder samt en kantsone med vegetasjon i strandsonen. Planområdet ligger 90 moh. ved plangrensen i nord, og opp til 98 moh. ved plangrensen i sør. Det er fire avkjørsler inn i planområdet, tre avkjørsler fra E14 og en inn fra den kommunale Mellomriksveien i sør, ca 50 sør for innkjøring Mårråkkeveien, på østsiden av planområde.

4.2 Kommuneplanens areadel



Utsnitt av kommuneplanens arealdel vist med forslag til avgrensning av planområdet med blåstiplet strek. Arealformålene fra kommuneplan er angitt med påskrift og piler. Området vist til Næringsbebyggelse i strandsonen langs Stjørdalselva er lagt inn ved en feil i arealdelen, og er endret til grønnstruktur i planforslaget, som strandsonen ellers, helt opp til friområde lengst sør i planområdet.

4.3 Gjeldende reguleringsplaner

Området i planforslaget berører tre nåværende reguleringsplaner:

Reguleringsplan R-48 ESSO – RENSEANLEGGET, planid: 2003002

Denne reguleringsplan vil i sin helhet bli erstattet av forslaget om ny reguleringsplan STORNESSET. Den gjeldende planen består bl.a. av et område regulert til *kommunalteknisk virksomhet*, som omfatter dagens renseanlegg og tomta til det planlagte nye renseanlegget. Strandsonen langs Stjørdalselva er i denne planen regulert til *Park*, et underformål av *Grønnstruktur*, etter gammel/ utgått plan- og bygningslov (1985).

Reguleringsplan MERÅKER SENTRUM, planid: 2008009

Den nordlige delen av sentrumsplan vil bli erstattet og utgjøre den nordlige av forslaget til ny reguleringsplan STORNESSET. Dette omfatter et område som i sentrumsplan er regulert til *næringsbebyggelse* og et område som er regulert til *sentrumsformål*. Strandsonen langs elva i denne delen av sentrumsplan er regulert til *Grønnstruktur*.

Reguleringsplan SHELL MERAKERNES, planid: 1994001

Det aller meste av denne reguleringsplan er tatt inn i nyere reguleringsplaner. Det eneste arealet som gjenstår i fra denne planen er en stekning på ca 340 m av Stjørdalselva regulert til «*Friområde i sjø og vassdrag*». Dette arealet er i sin helhet foreslått tatt med i reguleringsplan STORNESSET og utgjør den sørligste elvestrekningen i planforslaget.

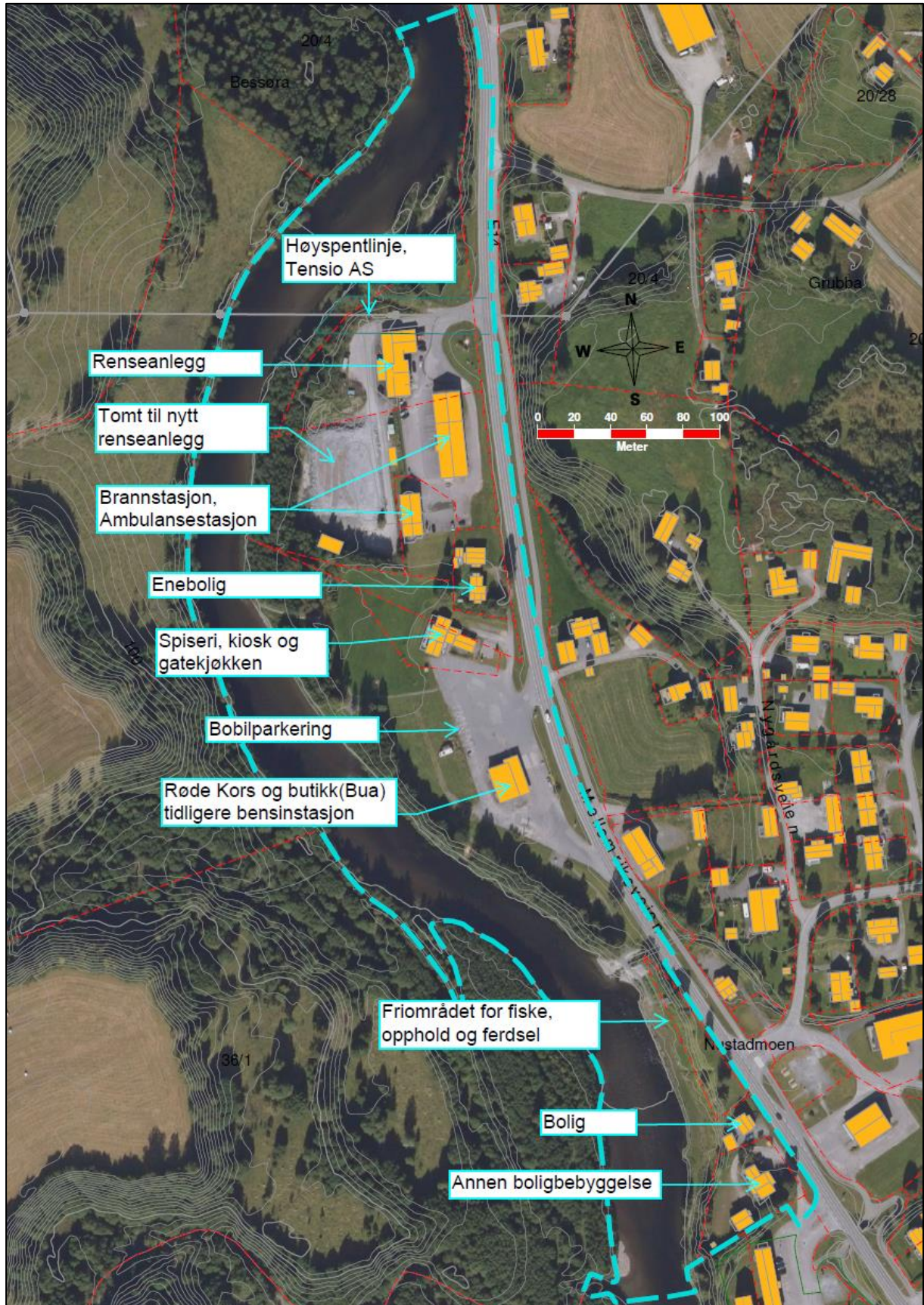
Opphevelse og erstatning av reguleringsplaner/ deler av reguleringsplaner

Ved et ev. vedtak av reguleringsplan STORNESSET bør det komme frem at reguleringsplanene R-48 ESSO – RENSEANLEGGET og SHELL MERAKERNES, og den berørte delen av reguleringsplan MERÅKER SENTRUM, oppheves og erstattes av detaljreguleringsplan STORNESSET.

I reguleringsplan MERÅKER SENTRUM bør samtidig bestemmelsene for områdene som tas ut oppheves. Dette gjelder bestemmelsene for følgende områder og arealformål (*påskrift i plankartet*):

- SENTRUMSFORMÅL (S1)
- NÆRINGSBEBYGGELSE (N1)
- GRØNNSTRUKTUR (GR1)
- FRIOMRÅDE (o_FRI1)
- FARESONE RAS- OG SKREDFARE – KVIKLEIRESONE (H310_1)

4.4 Bebyggelse og anlegg i planområdet



Ortofoto (2022) med bebyggelse og anlegg i planområdet. Det er tre avkjørsler fra E14 og en avkjørsel fra kommunal veg i sør til planområdet.

4.5 Grunnforhold - kvikkleiresone

NGUs løsmassekart* (<https://geo.ngu.no/kart/minkommune/?kommunenr=5034>) viser at løsmassene i planområde består av elve- og bekkeavsetninger. Dette er materiale som er transportert og avsatt av elver og bekker. Dette preger også landskapet som er tydelig terrassert i og rundt planområdet. NGU angir at løsmassene her har god infiltrasjonsevne.

* *Løsmassekartet indikerer kun hvilken jordart som dominerer i de øverste meterne av terrengoverflaten. Tykke og tynne lag av andre jordarter kan opptre lengre ned i jordprofilen.*

Det kommer frem i NVEs atlas (<https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas#>) at hele planområdet ligger under marin grense og at store deler av planområdet ligger innenfor et utløsningsområde i kvikkleiresone *Knippet*. Kommunen fikk gjennomført sikringstiltak med avlastning av denne kvikkleiresonen i 2021. Dermed er det ikke behov for å videreføre «*faresone -ras- og skred*» med tilhørende bestemmelser med restriksjoner for bebyggelse.

4.6 Naturmangfold

I hovedsak er hele landarealet i planområdet tatt i bruk eller berørt av bebyggelse eller anlegg. Av naturmangfold/-verdier er det i planområdet kun funnet en registrering på *Naturbase kart* (<https://geocortex02.miljodirektoratet.no/Html5Viewer/?viewer=naturbase>):

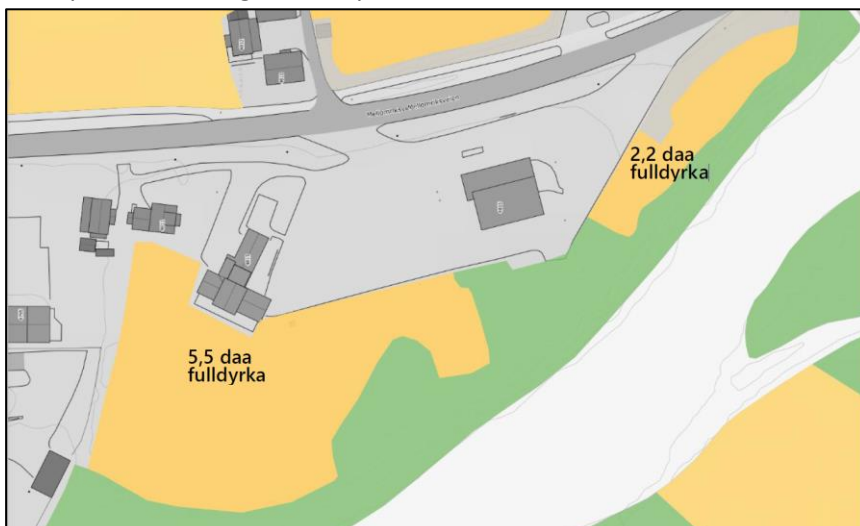
I perioden 2018 til 2020 er det registrert tre observasjoner av tjeld, stasjonær. Registreringene er i kartet markert i strandkanten nær Stjørdalselva, i regulert friområde sør i planområdet. Tjeld har status som *nær truet (NT)* i *Norske rødliste for arter 2021*.

4.7 Vassdragsnatur og vannressurser

Av vassdrag er det en bekk, Nygårdsbekken, i tillegg Stjørdalselva i planområdet. Nygårdsbekken renner inn i Stjørdalselva i nordenden av det regulerte friområdet, sør i planområdet. På vann-nett (<https://vann-nett.no/portal/#/waterbody/124-68-R>) er den økologiske tilstanden til Nygårdsbekken og Stjørdalselvas øvre del beskrevet som *Moderat* og at det er nødvendig med nye tiltak for å nå miljømålene om *God/Svært god økologisk tilstand* og *God kjemisk tilstand*, som forventes oppnådd innen 2027. Laksefiske og kraftproduksjon i Stjørdalselva er av stor betydning for Meråkersamfunnet. Det er ellers påvist betydelige grunnvannsressurser i planområdet.

4.8 Landbruk

Dert er registrert to areal med fulldyrka mark innenfor planområdet, vist på kartutsnitt under. Et areal på 5,5 dekar og et areal på 1,2 dekar.



4.9 Forurensning

Støyen fra veitrafikken på E14 omfatter planområdet med støy i rød- og gul støysone og må vurderes iht. retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021). Kilder:

<https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/KlientFull.htm>, Støysoner langs E14:

<https://vegvesen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=805f97e2d6694f45beca4b7a7c59acec>

4.10 Flomfare og flomfarevurdering for bygging av nytt renseanlegg

Det meste av planområdet ligger innenfor aktsomhetszone flom i NVE atlas ([NVE Atlas](#)). Derfor er det avsatt *hensynssone - faresone flom* over byggeområder i plankartet. For *faresone flom* er det gitt en bestemmelse hvor det ved søknad om byggetillatelse er stilt krav om flomfarevurdering i samsvar med kravene i byggt teknisk forskrift § 7-2 *Sikkerhet mot flom*.

På oppdrag fra Meråker kommune har Rambøll utarbeidet søknad om utslippstillatelse datert mars 2021. I den forbindelse ble rapporten *FLOMFAREVURDERING MERÅKER RENSEANLEGG*, datert desember 2020, utarbeidet.

I rapportens *Kap.8 OPPSUMMERING OG ANBEFALINGER* framkommer følgende, her i et utdrag:

«(...) Dimensjonerende flom er satt til gjentakintervall på 200 år som følge av bygg med personopphold iht. sikkerhetsklasse 2 i TEK17. Det er benyttet et klimapåslag på 20 %, iht. anbefalinger fra Norsk klimaservicesenter. Dimensjonerende flomverdier for Stjørdalselva er beregnet til 520 m³/s ved planområde. Det ble brukt observasjoner i nærliggende målestasjon for beregning av flom.

Det er bygd opp en endimensjonal HEC-RAS-modell for vassdraget for å beregne hydrauliske forhold. Beregnet vannlinje for Stjørdalselva tilsier at planområdet vil ligge omtrent 1 m lavere enn vannstanden i Stjørdalselva ved dimensjonerende flom. Med andre ord, Stjørdalselva vil være en flomkilde som fører til fare for planområdet. (...)

Planområdet vil bli liggende i et lavpunkt og for å sikre renseanlegget mot grunnvann bør bygget heves over vannstand og plasseres på flomsikkert nivå som er 93,4 moh. + 40 cm = 93,8 moh. (vannstand ved planområdet + sikkerhetsmargin). Alternativt bør renseanlegget bygges som en vanntett konstruksjon som kan tåle grunnvann som siger opp på tomta.»

5. PLANFORSLAGET

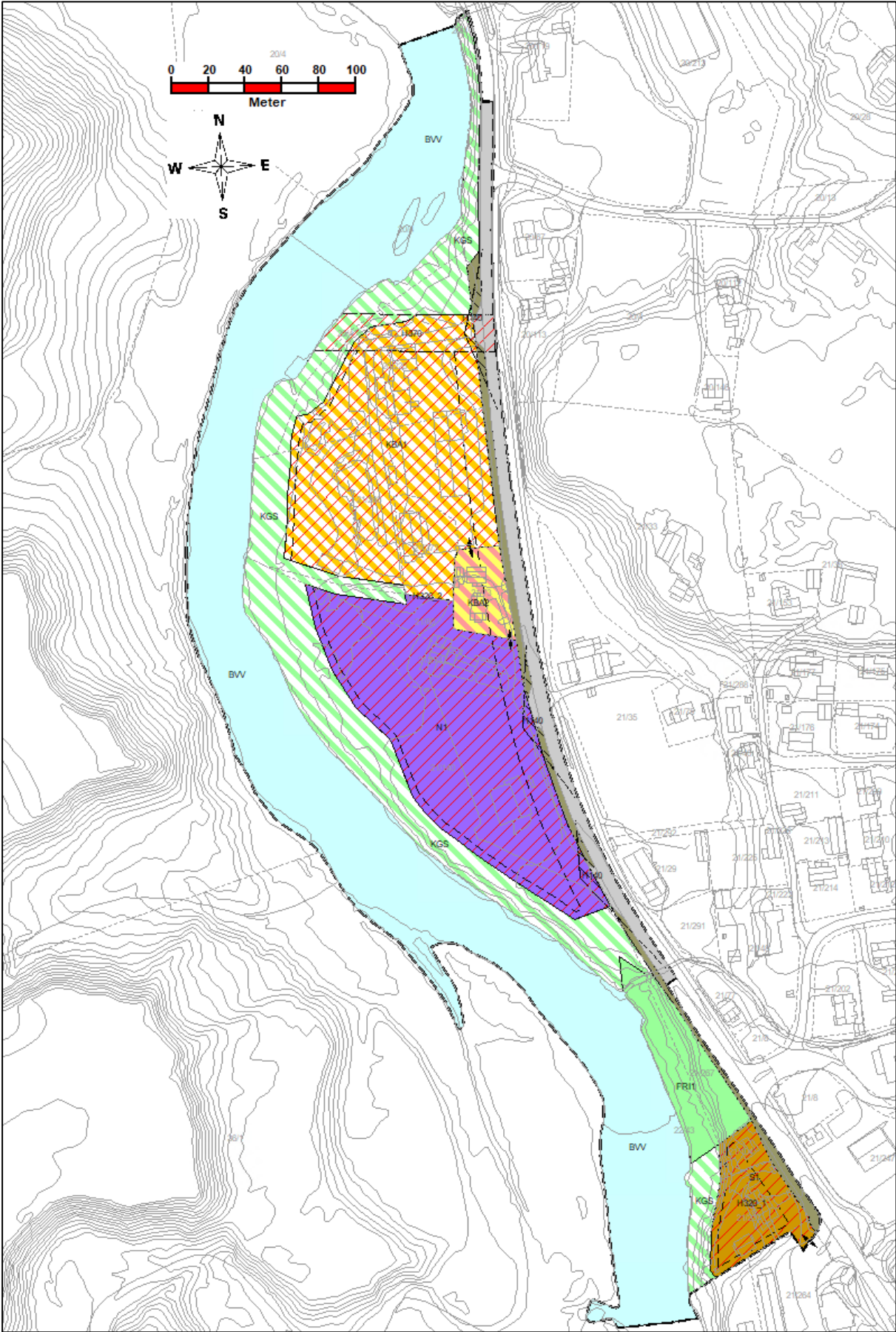
Reguleringsplanen består av et plankart med tilhørende bestemmelser som er juridisk bindende for arealbruken. Plankartet og bestemmelsene foreligger på egne dokument. Plankartet med tegnforklaring er fremstilt i A2 format med målestokk 1:1500.

På de neste sidene er det utsnitt av plankartet (uten angitt målestokk), tegnforklaringen, samt utsnitt av den nordre- og den søndre delen av plankartet.

Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

Planforslaget for STORNESSET er i stor grad utarbeidet med en videreføring av de reguleringsplanene som gjelder for området i dag. Samtidig er den nye planen oppdatert i tråd med nyeste regelverk, retningslinjer og veiledere.





5.1 Plankart





TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSPLAN

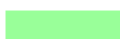

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

	Sentrumsformål
	Næringsbebyggelse
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/Tjenesteyting


SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

	Kjøreveg
	Annen veggrunn - grøntareal

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)



	Friområde
	Kombinerte grøntstrukturformål

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, nr 6)


	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
--	---

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

FARESONE

	Flomfare (H320_1 og 2)
	Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler) (H370)

SIKRINGSONE

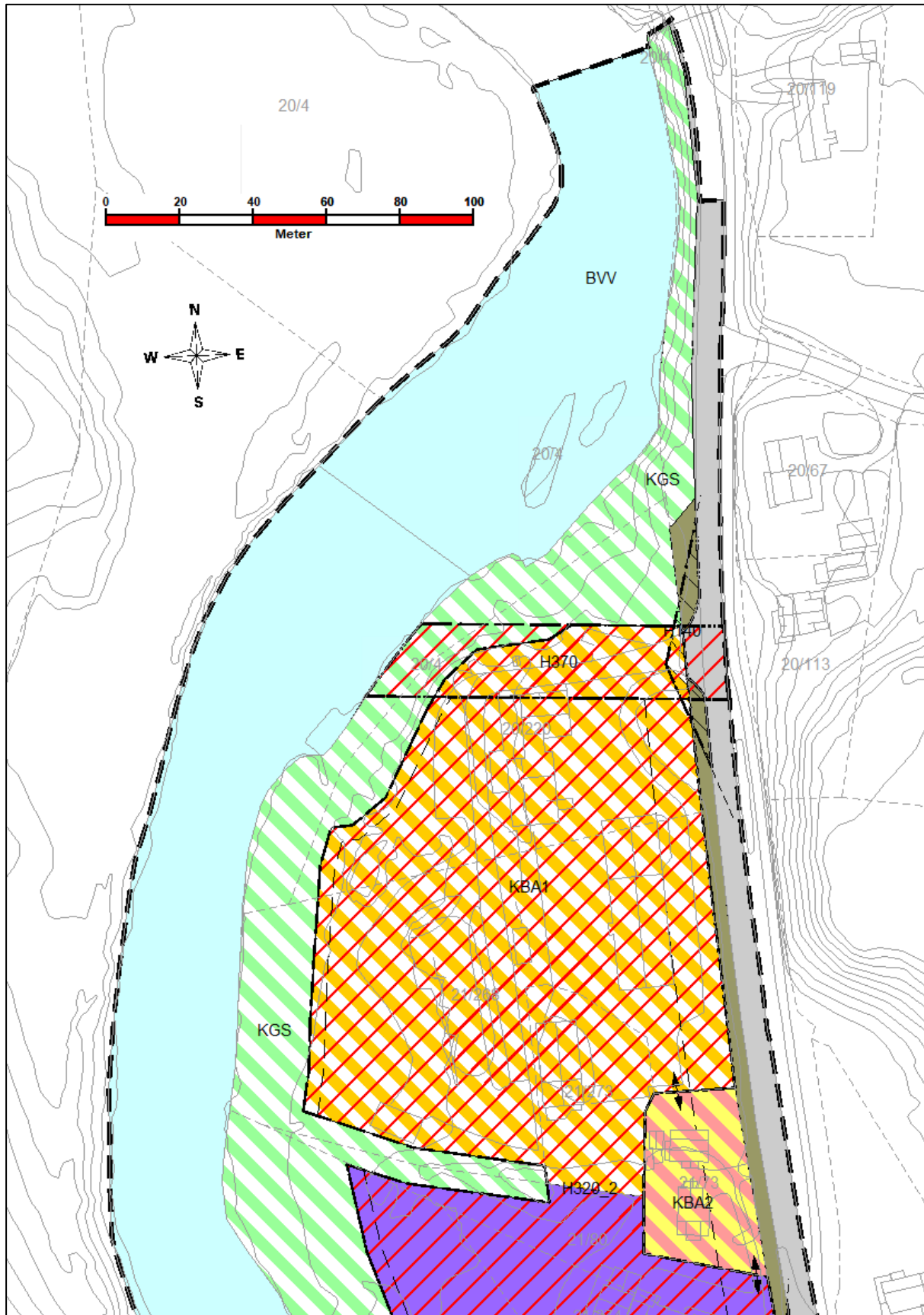
	Frisikt (H140)
---	----------------

LINJESYMBOLER

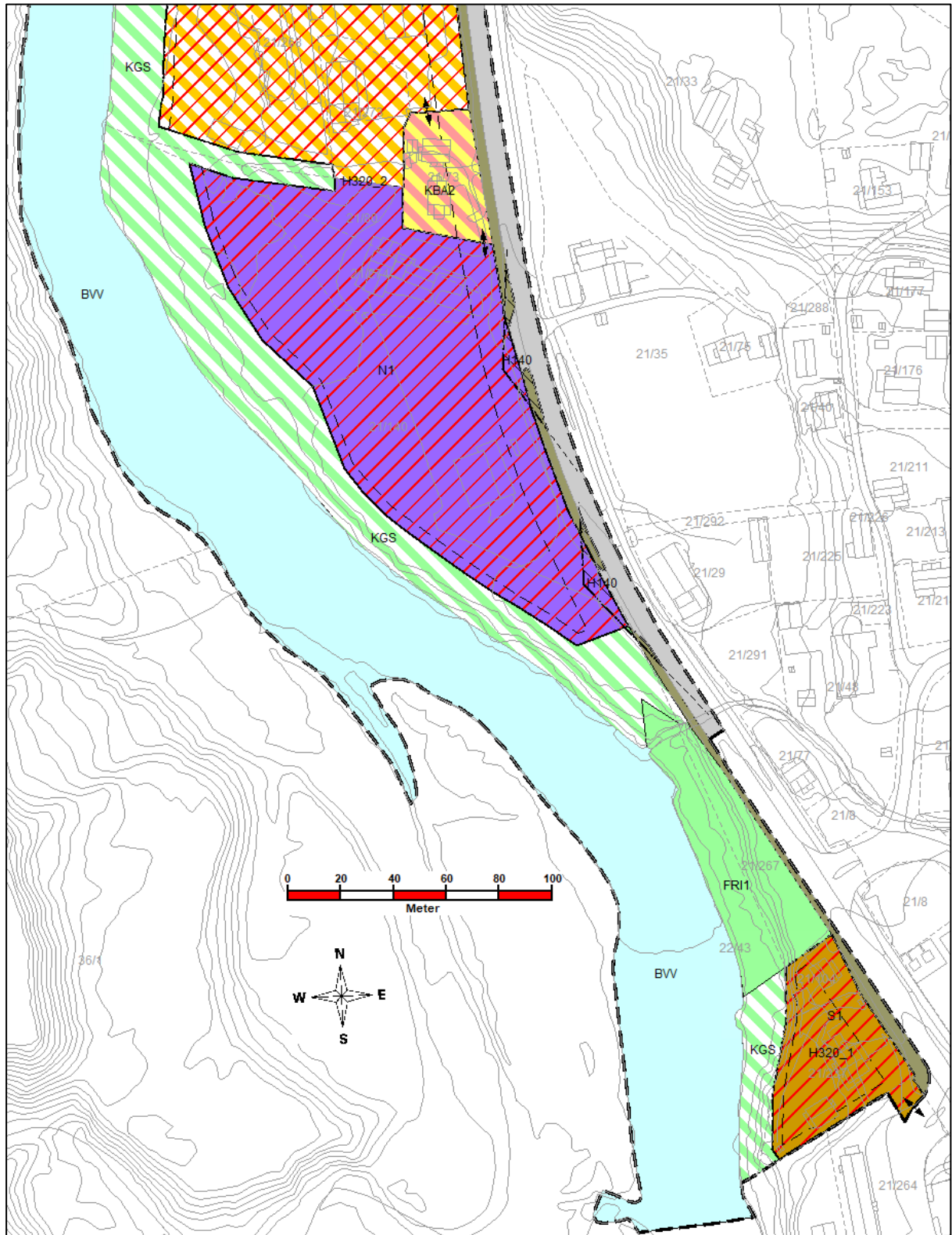
	Plangrense
	Grense for arealformål
	Byggegrense
	Frisiktlinje
	Grense for faresoner
	Grense for sikringsoner

PUNKTSYMBOLER

	Avkjørsel
---	-----------



Nordre del av planområdet.



Søndre del av planområdet

5.2 Beskrivelse av planforslaget med bestemmelser

- Påskrift fra plankartet i parentes.

5.2.1 Felles bestemmelser og byggegrenser

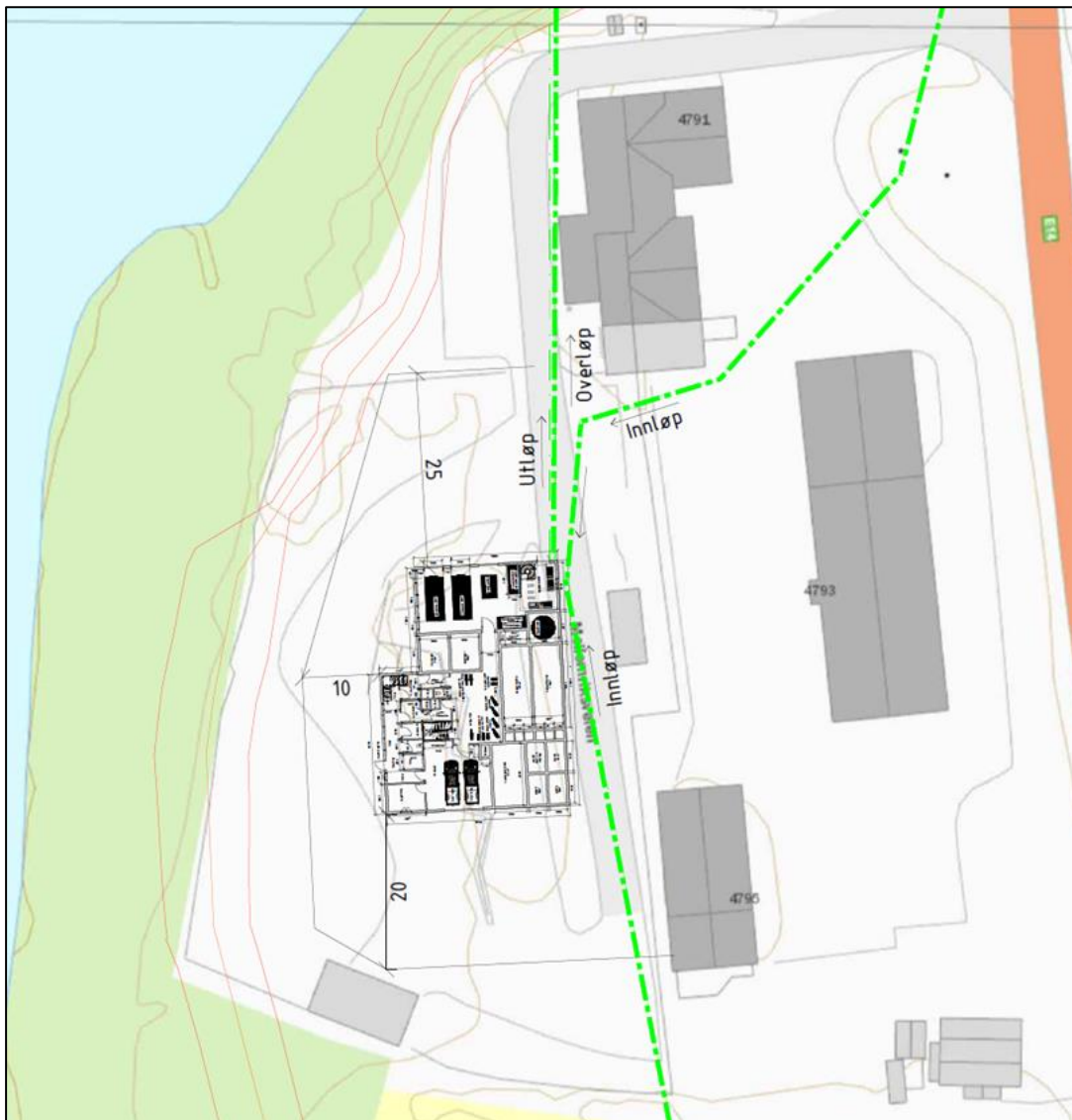
Dette omfatter bestemmelser som gjelder for flere arealformål eller hele planområdet. Disse bestemmelsene inneholder bl.a. generelle krav av hensyn til miljø eller tilpasning til andre berørte interesser. Videre er det satt krav til dokumentasjon av plassering av ulike tiltak ved søknad om byggetillatelse.

Områdene til bebyggelse er begrenset for utbygging av byggegrensen mot E14, som er 20 m fra veimidd på E14. I tillegg er det byggegrense 4 m fra område med kombinert grønnstruktur i strandsonen. Byggegrensene er i hovedsak videreført fra gjeldende reguleringsplaner.

5.2.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- *Avløpsanlegg og offentlig og privat tjenesteyting (KBA1)*

Innenfor område til *avløpsanlegg (AVA)* er det satt krav til flomsikkert nivå + sikkerhetsmargin for bygg til nytt rensanlegg, på bakgrunn av Rambølls rapport med flomfarevurdering. Området til *offentlig og privat tjenesteyting (OPT)*, omfatter også brannstasjon og ambulansestasjon.



Foreløpig skisseprosjekt med plassering av nytt rensanlegg på opparbeidet flomsikkert tomt. Trasé for spillvansledning skissert med grønnstiplet strek. Rambøll Norge AS.

- Boligbebyggelse og offentlig og privat tjenesteyting (KBA2)

I dag er dette en forholdsvis stor boligeiendom (1376 m²) med enebolig som grenser mot E14 i øst. Det kombinerte formålet gir mulighet til en fremtidig bruk til boligområdet, ev. i kombinasjon med tjenesteyting, eller bare til tjenesteyting, hvis grunneier ønsker en slik endring.

Alternativt kan området benyttes til tjenesteyting, ev. i kombinasjon med bolig. En endret bruk av dette området må vurderes ut fra konkrete planer som grunneier/utbygger presenterer for kommunen. Byggegrensen mot E14 innebærer en betydelig begrensning ved at 746 m² av eiendommen er tilgjengelig for bebyggelse.

5.2.3 - Områder for sentrumsformål (S1) og for næringsbebyggelse (N1)

Begge disse områdene omfattes av «Faresone for skred og ras» i Sentrumsplan. Denne faresonen har sin bakgrunn i den kartlagte kvikkleiresonen «Knippet». Etter gjennomførte sikringstiltak i kvikkleiresonen kan «Faresone skred- og ras» med tilhørende restriksjoner utelates i den nye reguleringsplan. Øvrige bestemmelser for områdene S1 og N1 er i hovedsak videreført fra gjeldende reguleringsplaner. Området S1 kan benyttes til forretning, kontor, bolig og offentlig og privat tjenesteyting. Mens området N1 kan benyttes til bensinstasjon, forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, hotell/ overnatting og servering.

5.2.4 Grønnstruktur – Friområde (FRI) og Kombinert grønnstrukturformål (KGS)

De to arealformålene Friområdet (FRI) og Kombinert grønnstrukturformål (KGS) under grønnstruktur dekker strandsonen og følger samme avgrensning som i gjeldende reguleringsplaner.

Foreslått bestemmelse for friområde (FRI) lengst nord i planområdet er i hovedsak videreført fra gjeldende reguleringsplan.

Resten av strandsonen er foreslått til Kombinert grønnstruktur-formål (KGS). Det overordnede formålet her er erosjonssikring av hensyn til bebyggelsen innenfor. Røttene til skogen og annen vegetasjon i strandsonen bidrar til å binde løsmassene og dermed begrense/ hindre erosjon. I tillegg er vegetasjon i strandsonen viktig for økologien i og langs elva. Det tredje formålet med strandsonen er allmennhetens ferdsel, fiske og friluftsliv, hvor det er en sammenhengende tursti fra friområde i nord. Tilrettelegging og uttak av skog for ferdsel og friluftsliv må begrenses og tilpasses behovet for erosjonssikring.

5.2.5 Hensynssoner –

Sikringssoner friskt (H140), Faresoner flom (H320) og -Høyspenningsanlegg (H370)

Det er lagt inn frisktsoner iht. vegvesenets krav (håndbok N100) for de tre avkjørslene fra E14 og inn i planområdet. Hele planområdet ligger innenfor *aktsomhetssone flom* i NVEs atlas. For ny bebyggelse er det stilt krav om flomfarevurdering med anbefalt laveste kotenivå inkludert klimapåslag for fremtidig bebyggelse, eventuelt at bygg under anbefalt laveste kotenivå sikres mot flom på annen måte. Innenfor faresone høyspenningsanlegg tillates kun bygg i samsvar med formålet. Ledningsnett og andre anlegg kan imidlertid tillates i grunnen.

5.2.6 Krav til støygrenser for ny støyfølsom bebyggelse

Deler av områdene til byggeformål ligger innenfor rød eller gul støysoner langs E14, vist i vegvesenets støyvarselkart (<https://vegvesen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=805f97e2d6694f45beca4b7a7c59acec>). For ny støyfølsom bebyggelse gjelder *retningslinje for støy i arealplanleggingen (T-1442/21)* med grenseverdier for støy fra veg i retningslinjens tabell 2.

6. VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN

6.1 Naturmangfold

Det meste av landområdene i planområdet er tatt i bruk eller berørt av bebyggelse og anlegg. Derfor er det først og fremst naturmangfoldet i Stjørdalselva med strandsonen det her er satt søkelys på, vurdert iht. Naturmangfoldlovens §§ 8-12.

§ 8. Kunnskapsgrunnlaget:

Den økologiske og kjemiske tilstanden for Stjørdalselvas øvre del, som strekningen i planområdet inngår i, er på Vann-nett beskrevet som *God*. I fra 2021 er det opplyst at punktutslippet fra kommunens renseanlegg er liten, da tilstanden i vannforekomsten mht. næringsalter og organisk stoff er god. Det er oppgitt at miljømålene om *Svært god økologisk tilstand* og *God kjemisk tilstand*, forventes oppnådd innen 2027.

I 2020 var Statsforvalterens fiskefaglige vurdering at tilstanden var *moderat*. I 2023 har *Vitenskapelig råd for lakseforvaltning* vurdert tilstanden som *svært god* etter *Kvalitetsnorm for laks etter koblingsnøkkel*.

§ 9. Føre var prinsippet:

Strekningen av Stjørdalselva er tatt med i reguleringsplan fordi det er en nær og naturlig sammenheng mellom økologien i elva og i strandsonen. Det er da hensiktsmessig å avklare arealbruken i elva med et arealformål som noenlunde samsvarer med reguleringen av strandsonen. Elvestrekningen er foreslått regulert til «*Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner*», på bakgrunn av at det ikke er planlagt noen nye tiltak. Arealbruken i strandsonen foreslås basert på behov for erosjonssikring ved bevaring av skog og annen vegetasjon, dette også av hensyn til økosystemet i og langs Stjørdalselva. I reguleringsbestemmelse 2.5 er det stilt krav om tiltak mot spredning av fremmede skadelige arter. Det er foreslått en bestemmelse om at det ikke tillates tiltak/inngrep i den delen av Stjørdalselva som inngår i planområdet. Dette for å begrense faren for erosjon og av hensyn til naturmangfoldet.

§ 10. Økosystemtilnærming og samlet belastning:

En av grunnene til planforslaget skyldes behovet for flomsikring av tomt til renseanlegg og oppheving av «*faresone - ras- og skred*» med tilhørende bestemmelser. Kommunen har søkt Statsforvalteren om tillatelse for utslipp fra det planlagte renseanlegget, basert på samme utslippspunkt i Stjørdalselva for dagens renseanlegg. Utslippssøknaden datert 25.03.2021 er utarbeidet av Rambøll. Statsforvalteren behandling av utslippssøknaden er satt på vent inntil det foreligger en reguleringsplan som avklarer en flomsikker tomt for bygg til det nye renseanlegget.

§ 11. Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:

Ifølge kommunens søknad om tillatelse etter forurensningsloven for nytt renseanlegg, mars 2021, planlegger Meråker kommune å bygge nytt renseanlegg grunnet tilstanden på eksisterende renseanlegg. Eksisterende renseanlegg opplever tidvis driftsproblemer grunnet overbelastning og periodevis store fremmedvannsmengder til anlegget. Kommunens investeringer i forbindelse med nytt renseanlegg har som formål å unngå en uakseptabel miljøforringelse av Stjørdalselva, ved at utslippet fra nytt renseanlegg skal være i tråd med kravene for dette.

§ 12. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:

Det planlagte renseanlegget vil bli anlagt og driftet i henhold til utslippstillatelse fra Statsforvalteren, når tillatelsen foreligger, etter kommunens søknad datert mars 2021.

6.2 Forurensning

Opplysningene om grunnforurensning og luftkvalitet er basert på oppslag i miljødirektoratets database på nett: <https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/KlientFull.htm>.

Grunnforurensning

Det er ingen registreringer av grunnforurensning innenfor planområdet.

Luftkvalitet

Utenom vedfyring er det ikke registrerte andre utslipp til luft i planområdet.

Lysforurensning

Inntrykket av belysningen som finnes i planområdet med gatelys langs E14 og utebelysning på bebyggelsen vurderes som rimelig med den bebyggelsen og trafikkarealer som finnes her, og hvor det er behov for belysning av hensyn til trafiksikker ferdsel. Skogen i området vil ha en viss dempende effekt på spredning av lys, bl.a. i strandsonen/mot vest.

6.3 Klima - flomfare

I planforslaget er det spesielt søkelys på flomfaren langs Stjørdalselva og klimaprognosene om fare for hyppigere hendelser med økt/ekstrem nedbør og en økning i slike hendelser. Dette er det tatt hensyn til i planbestemmelsene, med krav til flomsikring av planlagt bygg for nytt renseanlegg som anbefalt i flomfarevurdering for den angitte tomta. Men ettersom det meste av planområdet ligger innenfor aktsomhetssone flom i NVE atlas ([NVE Atlas](#)) er det avsatt *hensynssone - faresone flom* over byggeområdene i plankartet. For *faresone flom* er det gitt en bestemmelse hvor det ved søknad om byggetillatelse er stilt krav om flomfarevurdering i samsvar med kravene i byggeteknisk forskrift § 7-2 *Sikkerhet mot flom*.

6.4 Landbruk

Det to areal som registrert som fulldyrka vist på kartutsnitt nederst på side 8. De to arealenes beliggenhet og begrensede størrelse gjør dem lite egnet til å drifte til jordbruksformål. Spesielt adkomsten via E14 og gjennom områder med bladet bebyggelse og bruksformål gjør det lite aktuelt å drive jordbruk på disse arealene. Det vurderes derfor som mest hensiktsmessig å tillate en arealbruk som samsvarer med de virksomhetene som finnes i områdene rundt.

6.5 Friluftsliv

Friområdet som ligger langs Stjørdalselva sør i planområdet foreslås videreført med same areal, formål og bestemmelser som i gjeldende reguleringsplan (sentrumsplan). Strandsonen videre nordover fra friområdet er avsatt til *Kombinert grønstruktur*, hvor det legges opp til at ferdsel og friluftsliv kan videreføres med utgangspunkt i turstien som går her.

Nærheten til sentrum og boligområdene her gjør at det er mange som har kort adkomst til disse mulighetene.

7. INNSPILL TIL OPPSTART AV REGULERINGSARBEIDET

Innkommne innspill er oppsummert og vurdert over de neste sidene. Oppstart av planarbeidet ble varslet på kommunens hjemmesider og med avisannonse i Meråkerposten den 20.02.23. Samtidig ble det sendt epost/brev til berørte myndigheter, grunneiere inkludert naboer til planområdet.

Statsforvalteren, 20.03.23	Vurderinger
<p>Landbruk</p> <p><u>Jordverninteresser</u></p> <p>Det vises til de to arealene med dyrkamark på 5,5- og 1,2 dekar, avsatt til næring i gjeldende reguleringsplan og kommuneplan. Det vises innskjerpet jordvern i flere omganger de siste årene og at landbruks- og matdep. har understreket betydningen av å ta vare på matjorda, og ber kommunene revurdere jordbruksområder avsatt til utbyggingsformål. Det betyr at jordvernet skal være et premiss i alle planprosesser. Det skal foreligge viktige samfunnsinteresser og klart dokumenterte behov for å berøre dyrka jord.</p> <p>Det etterlyses en beskrivelse til hva behovet for næringsareal og at det redegjøres for behov og alternativer til å ta i bruk fulldyrka jord til utbyggingsformål. Kommunen bes om å vurdere tilbakeføring av arealene med fulldyrka jord, og regulere disse til landbruksformål.</p> <p><u>Ivaretakelse av jordressurs, matjordplan</u></p> <p>Hvis behovs og alternativvurdering tilsier at nedbygging av dyrka jord ikke kan unngås, er Statsforvalteren som landbruksmyndighet opptatt av at jordressursen ivaretas og benyttes til matproduksjon. I Regional plan for arealbruk vedtatt 9. mars 2022 står det i retningslinje 13 at det ved ev. permanent omdisponering av dyrka jord skal kompensierende tiltak vurderes, iht. en plan som sikrer at jordressursen blir ivaretatt best mulig (matjordplan). Større arealer bør om mulig erstattes med nytt jordbruksareal etablert på ikke dyrkbar jord, slik at totalt areal med dyrka og dyrkbar jord opprettholdes.</p> <p>Matjordplanen bør utarbeides parallelt med reguleringsplanen, og sendes på høring sammen. Det må utarbeides bestemmelser som sikrer at jordressursen ivaretas i henhold til matjordplanen.</p> <p><u>Beiteinteresser og kulturlandskap</u></p> <p>Konsekvenser og avbøtende tiltak for ev. beiteinteresser og kulturlandskapet må belyses i planforslaget.</p>	<p>De to arealene med dyrka jord har en beliggenhet og begrenset størrelse som gjør dem lite egnet å drifte til jordbruksformål. Spesielt adkomsten via E14 og gjennom bladet bebyggelse og bruksformål gjør dette lite forenelig. Det vurderes som mest hensiktsmessig å tillate en arealbruk som samsvarer og er forenelig med de virksomhetene som finnes i områdene rundt.</p> <p>De to berørte arealene på 5,5 og 1,2 dekar kan vel knapt kalles «større arealer»?</p> <p>Planarbeider berører ingen beiteinteresser. Bevaring av vegetasjon i strandsonen vurderes som det mest aktuelle tiltak for bevaring av kulturlandskapet i området.</p>
<p>Landbruk, Klima og miljø</p> <p><u>Arealutnytting</u></p> <p>Området er sentrumsnært, og vi er opptatt av at det sikres en effektiv arealbruk. Dette er med å redusere det totale arealbehovet og derigjennom redusere presset på omkring-</p>	<p>Noe av hensikten med planarbeidet har vært å legge til rette for en høyere</p>

<p>liggende areal, inklusive jordressurser. For utbyggingsareal må dette sikres gjennom konkrete bestemmelser, gjennom minimumskrav til utnyttelse og begrensninger for bakkeparkering</p>	<p>utnyttelsesgrad i et sentrumsnært område, tilrettelagt med adkomst, vann og avløp.</p>
<p>Klima og miljø</p> <p>Vi vil vektlegge at planen tar hensyn til nasjonalt og regionalt viktige arter og naturtyper (økosystemer), spredningskorridorer for arter, friluftsliv, klima og klimatilpasning og til at tilstanden i ferskvann er god. Det er også viktige at tiltak ikke gir for stor negativ påvirkning på natur og helse gjennom utslipp av kloakk, helse- og miljøskadelige stoffer eller for mye støv og støy. Hva som er nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet og som er grunnlaget for miljøforvaltningens innsigelsespraksis, er beskrevet i Rundskriv T-2/16.</p> <p>Vi anbefaler at FNs bærekraftsmål legges til grunn i all arealplanlegging.</p> <p><u>Naturmangfold (NML)</u></p> <p>Planforslaget må ta hensyn til miljøkvaliteter i området, som naturmangfold, vannmiljø, landskap og friluftsliv. Planen må vurderes etter prinsippene i §§ 8- 12 i NML og holdes opp mot målene i §§ 4 og 5 i nml i planbeskrivelsen, samt at vurderingen og vektlegging av prinsippene skal framgå av beslutningen.</p> <p><u>Vassdragsnaturen</u></p> <p>Det ser ut til at planområdet har en relativt intakt kantsone langs Stjørdalselva. I kommuneplan er deler av kantsona vist som næringsformål. Vannressurslovens § 11 stiller krav om at bredden av vassdrag skal opprettholdes med et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Det er ikke tillatt å fjerne kantskog uten en egen tillatelse fra statsforvalteren. Der det mangler eller bare er en smal sone med kantskog langs vassdraget anbefaler vi at det legges til rette for at denne blir bredere. Kantsonen bør sikres i planen gjennom arealformål og bestemmelser til dette. Jfr. NVEs veileder 2/2019 Kantvegetasjon langs vassdrag http://publikasjoner.nve.no/veileder/2019/veileder2019_02.pdf</p> <p>Stjørdalsvassdraget er laks- og sjøørretførende. Fiskeinteresser, fisk og andre ferskvannsorganismers økologiske funksjonsområder skal tas vare på jf. laks- og innlandsfiskeloven § 7. Det er forbudt å sette i verk tiltak som kan medføre forringelse av produksjonsmulighetene for fisk eller andre organismer uten tillatelse fra statsforvalteren (anadrome vassdrag).</p>	<p>Det legges til rette for å bevare grønnstrukturen som finnes langs hele strandsonen. Det tilrettelegges for nytt renseanlegg som bedrer forutsetningene for å begrense negativ påvirkning på vannressursene og økosystemet i vassdraget.</p> <p>Det vurderes at kommunens oppfølging av FNs 17 bærekraftsmål i arealforvaltningen ev. bør skje ved rullering av arealdelen og ikke under behandlingen av hver detaljreguleringsplan.</p> <p>De arealene som her har et naturpreg, er videreført i planforslaget. Planen er vurdert etter prinsippene i Naturmangfoldlovens §§ 8-12 i kap. 6.1 i planbeskrivelsen.</p> <p>I planforslaget vil hele kantsonen bli avsatt til <i>Friområdet og Kombinert grønnstruktur</i>, for å opprettholde den slik er i dag.</p> <p>Arealet av Stjørdalselva som inngår i plan er avsatt med arealformål: «<i>Bruk og vern av sjø og vassdrag.</i>» med en bestemmelse om at det ikke tillates tiltak av hensyn til erosjonsfaren og økosystemet i vassdraget.</p>

<p><u>Unngå å spre fremmede arter</u></p> <p>Tiltakene vil medføre en del terrenginngrep med oppgraving og forflytting av masser. Vi ser av Naturbasen at det er flere registreringer av fremmede arter i området, hovedsakelig hagelupin, og vi kjenner til at spredning via Stjørdalselva er en stor utfordring. Hagelupin har status som SE – svært høy risiko på fremmedartslista. Planen må derfor inkludere en vurdering av fare for spredning av lupin, evt. andre fremmede arter, samt tiltak for å forhindre dette. Det skal sikres gjennom planbestemmelsene at det ikke blir spredt eller tilført nye fremmede arter i forbindelse med tiltakene, jf. forskrift om fremmede organismer.</p> <p><u>Overvann</u></p> <p>Overvann bør løses på overflaten og ikke i rør. Fortetting, flere harde flater og manglende drenering medfører økt overvannsbelastning på ledningsanlegg og vassdrag. God overvannshåndtering er viktig for å sikre robuste anlegg som kan håndtere forventede klimaendringer som økt nedbørintensitet og – mengde, samt for å bidra til redusert avrenning og forurensning til sjø og vassdrag. Vi viser ellers til Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (SPR) som skal legges til grunn for kommunens planlegging.</p> <p><u>Støy og utslipp til luft</u></p> <p>I den grad tiltaket gir støy og utslipp til luft, skal retningslinjene for støy T-1442, veileder (M-2061) og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 legges til grunn for planforslaget. Grenseverdier skal overholdes. Dette gjelder også for anleggsfasen. Hvis støyfaglig utredning dokumenterer at tiltak er nødvendig, skal disse ivaretas gjennom reguleringsbestemmelser med klare, juridisk bindende krav, samt rekkefølgebestemmelser, og evt. avbøtende tiltak bør synliggjøres i plankartet. Utendørs støy er et plantema og skal være avklart før byggesak.</p>	<p>Det er i bestemmelse 2.5 foreslått tiltak mot spredning av fremmede arter om at det i samsvar forskrift om fremmede organismer §24-4 skal det ved funn av fremmede skadelige plantearter iht. Artsdatabankens fremmedartsliste. Tiltakene skal følge anbefalingene i miljødirektoratets rapporter fra 2018/2019 om dette.</p> <p>Overvannshåndteringen må sees i sammenheng hvor overvann fra grøfter langs E14 dreneres og om det er behov utbedring av dreneringen i planområdet.</p> <p>Planområdet omfatter ikke arealformål som medfører støv. Planområdet ligger innenfor gul eller rød støysone for støy fra veg – fra E14. I planbestemmelsene er det forutsatt at for nye boliger eller renovering av eksisterende, gjelder grenseverdiene for støy fra veg iht. tabell 2 i retningslinje T-1442/21.</p>
<p>Samfunnsikkerhet</p> <p>Det må gjennomføres en ROS-analyse i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. Statsforvalteren påpeker at kommunen som planmyndighet er ansvarlig for ROS-analysen. Det er viktig at kommunen er bevisst sitt ansvar for å kvalitetssikre og godkjenne analysen (jf. sivilbeskyttelsesloven § 14 2.ledd, forskrift om kommunal beredskapsplikt § 3, og plan og bygningsloven § 4-3).</p>	<p>ROS-analyse blir utarbeidet etter en mal for dette, i tråd med DSBs veileder for ROS i arealplanlegging (2017).</p>

Fylkeskommunen, 15.03.23	Vurderinger
<p>Turveg langs Stjørdalselv er et positivt bidrag til lokalsamfunnet. Muligheter for å drive friluftsliv er et velferdsgode som skal sikres i befolkningen, som et bidrag til livskvalitet, trivsel, bedre folkehelse og bærekraftig utvikling. Det er mindre sosial ulikhet i deltakelse i friluftsliv enn i annen form for fysisk aktivitet. Fylkeskommunen mener at det er viktig å opprettholde areal avsatt til friområde.</p> <p>Fylkeskommunen vil peke på at kantskog langs vassdrag har stor betydning for livet både ved og i vann. Vegetasjonsrøttene binder jorda og hindrer erosjon. Vegetasjonen hindrer også avrenning til vassdraget. Kantsoner langs vann er også viktige for vannkvaliteten i vassdragene. Et bredt kantskogbelte hindrer isskader og reduserer flomskader. Kantskogen gir skjul og skygge til fisk og andre dyr i elva. For høy vanntemperatur kan få negativ innvirkning på overlevelsen av fiskeyngelen. Kantskogen er et viktig leveområde for mange dyr og planter, og bør så langt rå er ivaretas.</p> <p>Slik vi forstår saken skal det vurderes heving av bygg over flomsikkert nivå, eller bygges som en vanttett konstruksjon.</p> <p>Vannforvaltning</p> <p>Planen skal ivareta hensynet til vassdragsmiljøet. Definisjonen av vassdrag er fastsatt av vannressursloven § 2. Som vassdrag regnes både vannforekomster med årssikker vannføring, og vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene. Videre defineres vassdrag med tilhørende vanddekt areal ved vanlig flom (10-årsflom). Tiltak eller aktivitet i og nært vann (for eksempel avrenning) skal legge regional vannforvaltningsplan med miljømål etter vannforskriften til grunn. Grunnleggende skal vannforskriften § 4 følges som sier <i>«Tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk tilstand og god kjemisk tilstand [...]»</i>.</p> <p>I praksis betyr det en prinsipiell tilnærming om ivaretagelse av vannmengde og vannkvalitet, naturlig bredde og bunn med kantvegetasjon. Tiltak i vassdrag, i form av å fylle ut i-, lukke, legge om eller rette ut, forbygge/plastre/kanalisere vassdrag er forbudt, jf. vannforskriften § 4.</p> <p>Vi oppfordrer til at hensynet til vassdragsmiljøet sikres i planens juridiske dokumenter, der det er hensiktsmessig. Regulering i form av arealformål med tilhørende bestemmelser bør vurderes eventuelt bruk av fellesbestemmelse. Vi forutsetter at hensynet til vassdragsmiljøet blir ivaretatt i det videre planarbeidet.</p> <p>Fylkeskommunen stiller seg gjerne til disposisjon dersom det er</p>	<p>Planen legger ikke opp til noen endringer i strandsonen, men at friområdet og grønstrukturen med vegetasjon og turvei mm. vil bli opprettholdt slik området er pr. i dag.</p> <p>Den berørte delen av Stjørdalselva er avsatt til arealformål <i>«Bruk og vern av vassdrag»</i> med bestemmelse om at det ikke tillates inngrep eller tiltak i vassdraget. Bruken vil dermed være begrenset til ferdsel, friluftsliv, fiske og de økosystemtjenestene som resipient for avløp, livsnerve i landskapet mm.</p>

<p>ønskelig ved spørsmål angående regional vannforvaltningsplan eller vannforskriften.</p>	
<p>Veg/Trafikk Området omfatter E14 og arealet mellom riksvegen og berører ikke fylkesveg. Vi viser til uttalelse fra Statens vegvesen.</p> <p>Kulturminner eldre tid - automatisk fredete kulturminner Vi vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, og har derfor ingen særskilte merknader til planforslaget.</p> <p>Vi foreslår at følgende tekst settes inn i reguleringsplanens generelle bestemmelser: «<i>Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd.</i>»</p> <p>Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget viderefremmes til dem som skal utføre selve arbeidet.</p>	<p>Forslag om bestemmelse vedr. ev. funn kulturminner er tatt inn i en ny bestemmelse, 2.11, slik det er formulert her.</p>

<p>NVE, 14.03.23</p>	<p>Vurderinger</p>
<p>NVE forutsetter at flom, skred og vassdragsmiljø blir tilfredsstillende ivaretatt i plansaken og viser til våre hjemmesider for arealplanlegging og kartbaserte veileder (lenke i teksten i neste avsnitt) for videre veiledning. Hvis det er behov for avklaringer før saken legges ut til offentlig ettersyn, kan dere ta kontakt med saksbehandler.</p>	

<p>Statens vegvesen, 20.03.23</p>	<p>Vurderinger</p>
<p>E14 er en viktig mellomriksveg som det i mange år har vært ønske om å heve standarden på, og som vi nå har under utredning gjennom et såkalt mulighetsstudium. Dette arbeidet forventes å være ferdigstilt i løpet av våren 2023. E14 gjennom Meråker sentrum har samtidig en avgjørende funksjon som lokalveg. Vi vurderer det kunngjorte planarbeidet som i første rekke et lokalt anliggende med moderate konsekvenser for riksvegens funksjon.</p> <p>E14 vil med stor sannsynlighet bli liggende i dagens korridor gjennom Meråker sentrum også i framtida. Kurvaturen på vegen er tilfredsstillende på strekningen, og med bakgrunn i nærheten til Stjørdalselva nord i planområdet vil <i>eventuell</i> breddeutvidelse mest sannsynlig finne sted mot øst. Statens vegvesen anbefaler derfor at grensesnittet mellom E14 og resten av planområdet opprettholdes som i dag.</p>	<p>Avgrensning av planområdet er foreslått videreført med de tre avkjørlene inkludert i</p>

Det opplyses at «*planområdet i øst avgrenses av vegkant E14*». Det framgår ikke tydelig av de mottatte dokumenter hvilken side/vegkant det her er tale om. I gjeldende reguleringsplaner synes grensesnittet mot E14 i den nordligste planen å gå i senterlinja til riksvegen, mens i sentrumsplanen er formålsgrensa lagt i vestlig vegkant – altså er E14 ikke inkludert i planen. Dette er i utgangspunktet akseptabelt for Statens vegvesen. Dersom planforslaget innebærer vesentlig endret og økt aktivitet på Storneset, kan dette tenkes å ha innvirkning på grensesnittet mot E14. Da må i så fall også E14 omfattes av planområdets utstrekning.

Eksisterende avkjørsel i nord har gode siktforhold (foto ned til venstre), er tilfredsstillende utformet og det er veglyst på strekningen. Separat tilbud til myke trafikanter på motsatt side av riksvegen. Skulle inneværende planarbeid føre til nye forslag om detaljhandel på næringsområdet ved bensinstasjonen/ «Sissels», må det forventes at Statens vegvesen vil stille krav om rekkefølgebestemmelse for etablering av eget tilbud til gående og syklende på vestsida av E14 sør i planområdet. Dette tilsvarende tidligere diskusjon om dagligvareforretning på Esso-tomta.

planområdet, slik det er i dag. Dette for at området skal kunne videreutvikles med flere publikumsrettede virksomheter. For å sikre videre frisikt langs E14 tas det sikte på å legge inn frisiktsoner ut fra de tre avkjørslene. For å få frisiktsonene med er E14 med de tre avkjørslene tatt med i planområdet. I områdene N1 og S1 er det i dag tillat med forretning. Dette foreslås videreført i ny plan. Vegvesenets rekkefølgekrav er tatt inn i planbestemmelse 7.1, andre ledd.



Avkjørsel i nord – ok



Sørlige avkjørslar - utflytende

Mattilsynet, 17.03.23	Vurderinger
<p>Vi er ikke kjent med at det finnes vannkilder som kan bli berørt. Når det gjelder aquakultur forventer vi at det, dersom det er relevant (ut fra en risikovurdering / kartlegging), gjennomføres tiltak for å forebygge overføring av kjent og ukjent smitte til vassdraget.</p>	<p>På www.vann-nett.no/portal eller fra annet hold er ikke overføring av smitte påpekt som en spesiell trussel for dette vassdraget. Ellers er vel ikke plan- og bygningsloven og reguleringsplan så egnede for bekjempelse av slike utfordringer.</p>