



Meråker kommune

Arkiv: 2008009
 Arkivsaksnr: 2008/1965-104
 Saksbehandler: Bård Øyvind Solberg

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	77/13	05.09.2013
Kommunestyret	66/13	30.09.2013

Områdereguleringsplan for Meråker sentrum. Forslag til vedtak etter offentlig høring.

Journalposter i sak

- | | | | |
|----|---|--|---|
| 0 | Y | Annonse - Melding om oppstart | |
| 0 | Y | Planprogram | |
| 0 | Y | Endringsmelding grunnundersøkelser | |
| 1 | S | PlanID 2008009 - Reguleringsplan for Nustadfoss Industriområde, avgrenset av E14, Nustadfossen, Stjørdalselva og Shell | |
| 2 | U | Melding om oppstart - Reguleringsplan for Nustafoss Industriområde | Arve Morten Hammer m.fl. |
| 3 | U | Melding om oppstart - annonse | Stjørdalens blad m.fl. |
| 4 | I | Uttalelse vedr. reguleringsplan Nustadfoss Industriområde | Coop Meråker BA |
| 5 | I | Meråker Kommune-reguleringsplan for Nustadfoss Industriområde - Melding om oppstart | Nord-Trøndelag fylkeskommune |
| 6 | I | Melding om oppstart | Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk |
| 7 | I | Reguleringsplan for Nustadfoss Industriområde, Meråker kommune i Nord - Trøndelag. NVE,s forhåndsuttalelse | Norges Vassdrags- og Energidirektorat |
| 8 | U | Reguleringsplan for Nustadfoss Industriområde - vurdering av sikkerhet | Norges vassdrags- og energidirektorat - Region Midt-Norge |
| 9 | I | Uttalelse til oppstart av reguleringsplan for Nustadfoss Industriområde | Fylkesmannen i Nord-Trøndelag |
| 10 | S | Utarbeidelse av reguleringsplan for sentrum i Meråker
Avgrensning av planområdet | |
| 11 | U | Innkalling til møte om reguleringsarbeid i meråker sentrum | Coop Meråker BA m.fl. |
| 12 | U | Referat fra oppstartsmøte for | Coop Meråker BA m.fl. |

13	I	reguleringsarbeid i Meråker sentrum Regulering Meråker sentrum, grunnforhold	Multiconsult
14	I	Møtereferat 29.1.09 ang. Coop- utbygginga	Coop Meråker
15	S	Avklaring av forutsetninger for det videre planarbeidet for Meråker sentrum	
16	U	Varsel om oppstart Reguleringsplan for Meråker sentrum	Alfred Kristian Lomundal m.fl.
17	I	Kart - foreløpig utkast	Coop Meråker
18	I	Kart - foreløpig utkast	Coop Meråker
19	U	Varsel om oppstart Reguleringsplan for Meråker sentrum	Fylkesmannen i Nord-Trøndelag m.fl.
20	N	Annonse utvidelse av planområdet	
21	U	Støysonekart langs E 14 i Meråker sentrum	Statens Vegvesen, Region Midt
22	U	Invitasjon til møte om fremtidig arealbruk og næringsliv i Meråker sentrum	Arve Morten Hammer m.fl.
23	I	Tilbud på geoteknisk bistand	Multiconsult AS
24	I	Kommentarer til reguleringsplan for Meråker sentrum	Tore Kvernmo
25	I	Innspill reguleringsplan Meråker sentrum	Meråker Arbeiderparti
26	I	Varsel om oppstart - reguleringsplan for Meråker Sentrum	Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk
27	S	Reguleringsplan for sentrum Planprogram og økonomi	
28	X	Referat fra møte med næringslivet 12.03.09 Reguleringsplan for Meråker sentrum	Nils Karlsen m.fl.
29	U	Referat fra møtet med næringslivet 12.03.09 REguleringsplan for Meråker sentrum	Bankgården Meråker AS m.fl.
30	I	Reguleringsplan Meråker sentrum - varsel om oppstart	Nord-Trøndelag Fylkeskommune
32	I	Interpellasjon til kommunestyrets møte 30.03.09 - planprogram	Meråker Tverrpolitiske Bygdeliste
33	U	Informasjonsmøte om reguleringsplan for Meråker sentrum Berørte boligeiere	Alfred Kristian Lomundal m.fl.
34	S	Interpellasjon sentrumsplan/barnehagetomt 30.03.09.	
35	I	Fylkesmannens forhåndsuttalelse til reguleringsplan for Meråker sentrum	Fylkesmannen i Nord-trøndelag
36	U	Planprogram - høring	Fylkesmannen i Nord-Trøndelag m.fl.
37	U	Trafikksikkerhet og trivsel i Meråker sentrum	Statens Vegvesen, Region Midt m.fl.
38	I	Høring av planprogram - Meråker Sentrum, Meråker kommune i Nord	Norges Vassdrags- og energidirektorat

		Trøndelag - NVEs uttalelse	
39	I	Høring av planprogram	Nord-Trøndelag Fylkeskommune
40	I	Regulerings sak for Meråker sentrum	Nygården Velforening
41	I	Fylkesmannens uttalelse til planprogram for reguleringsplan for Meråker sentrum	Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
42	I	Prosjekter Meråker 2009 - Tilbud på geotekniske undersøkelser	Multiconsult AS
43	I	Sentrumsplan Meråker - vilkår fra SVV	Statens Vegvesen Region Midt
44	S	Forutsetninger for det videre planarbeidet Vurderinger rundt utnytting av Storneset	
45	I	Reguleringsplan Meråker Sentrum - geotekniske undersøkelser	Multiconsult
46	S	Reguleringsplan for Meråker sentrum - planprogram	
47	I	Kartlegging av fisk i Nygårdsbekken	Stjørdalsvassdragets Klekkeri BA
48	U	Varsel om kulturminneundersøkelser	John Dahlberg m.fl.
49	U	Invitasjon til møte angående reguleringsplan for Meråker sentrum	Pedersen Eiendom AS m.fl.
50	U	Innspill til reguleringsplan for Meråker sentrum	Marit Lomundal m.fl.
51	I	Innspill til reguleringsplan	Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk
52	I	Orientering om geotekniske undersøkelser i Meråker Sentrum	Multiconsult AS
53	I	Reguleringsplan Meråker sentrum. Foreløpig geoteknisk vurdering	Multiconsult AS
54	I	Reguleringsplan Meråker sentrum. Geotekniske undersøkelser- supplerende undersøkelser i kvikkleireområde	Multiconsult AS
55	I	Reguleringsplan sentrum - grunnlagsdata - grunnundersøkelse	Multiconsult As
56	I	Reguleringsplan Meråker sentrum - Kvikkleireutredning - Kostnader supplerende undersøkelser	Multiconsult AS
57	I	Reguleringsplan Meråker sentrum- 3.parts kontroll - Oppdragsbekreftelse	NGI
59	I	Innspill til reguleringsplan for Meråker kommune	NTE
60	I	Reguleringsplan Meråker sentrum - Oversendelse teknisk notat fra 3.parts-kontroll	NGI
61	S	Kostnader til grunnundersøkelser	
62	I	Reguleringsplan for sentrumsområdet	Bankgården i Meråker AS
63	I	Reguleringsplan for Meråker Sentrum	Norges Vassdrags- og Energidirektorat
64	I	Felles uttalelse fra MK-Kjøtt og Nustadsenteret til sentrumsplan	MK-Kjøtt, Bunnpris og Nustadsenteret
66	I	Innspill til sentrumsplan	Meråker Venstre
67	I	Innspill til sentrumsplan	Joar Haugen
68	I	Innspill til ny reguleringsplan for	Coop Meråker BA

		Meråker Sentrum	
69	U	Videre fremdrift med reguleringsplan for Meråker sentrum	Coop Meråker BA
70	I	Rapport fra arkeologisk undersøkelse, Meråker sentrum, Nord-Trøndelag	Nord-Trøndelag Fylkeskommune
71	I	Sentrumsplan - Innspill	John Dahlberg
72	I	Reguleringsplan - supplerende undersøkelser	Norges Geologiske Institutt
73	U	Referat fra møte angående undergang ved Storneset 26.01.10	Coop Meråker
74	I	Pressemelding	Coop Meråker BA
75	S	Reguleringsplan for Meråker sentrum - prinsippavklaring i forhold til fremtidig arealbruk ved Nustadfoss	
76	I	Vedr. Sentrumsplanen	Bankgården Meråker AS v/Arvid Haugan
77	I	Reguleringsplan Meråker Sentrum	Norges Geologiske Institutt
78	U	Informasjonsmøte om kvikkleire i Meråker sentrum	Veggoppslag PRIX og BUNNPRIS
79	I	Meråker sentrum - etablering av kjøpesenter mv.	Coop Meråker v/styreleder Graftås Marit
80	I	Innspill til arbeidsmøte 14.12.2010 - Reguleringsplan for Meråker Sentrum	Norges Vassdrags- og Energidirektorat
81	I	Reguleringsplan Meråker sentrum	NGI
82	U	Invitasjon til møte om reguleringsplan for Meråker sentrum	Bunnpris Meråker m.fl.
83	I	Interpellasjon	Meråker Tverrpolitiske Bygdeliste, v/John Magnar Høiseth
84	S	Interpellasjon om reguleringsplan for sentrum fra Meråker Tverrpolitiske Bygdeliste	
85	X	Særutskrift - Interpellasjon om reguleringsplan for sentrum fra Meråker Tverrpolitiske Bygdeliste	
86	S	Reguleringsplan for Meråker sentrum - førstegangs behandling	
87	X	Særutskrift - Reguleringsplan for Meråker sentrum - førstegangs behandling	
88	U	Reguleringsplan for Meråker sentrum - offentlig høring	Fylkesmannen i Nord-Trøndelag m.fl.
89	U	Kunngjøring av reguleringsplan for Meråker sentrum	Stjørdalens-Blad m.fl.
90	S	Reguleringsplan for Meråker sentrum - høring	
91	I	Reguleringsplan for Meråker sentrum - uttalelse	Nord Trøndelag fylkeskommune
92	I	Innspill - plan for sentrum med høringsfrist 10.04	Fonnfjell Design AS
93	I	Uttalelse - Reguleringsplan for	Asplan Viak v/Kjell Ivar Kjølhamar

		Meråker sentrum	
94	I	NVEs uttalelse - Reguleringsplan Meråker sentrum	Norges vassdrags- og energidirektorat, Region Midt-Norge
95	I	Fylkesmannens uttalelse til forslag til reguleringsplan for Meråker sentrum	Fylkesmannen i Nord Trøndelag
96	I	Tilbud på geoteknisk kontroll av reguleringsplan for Meråker sentrum	
97	U	Forespørser om geoteknisk kontroll av Reguleringsplan for sentrum	Multiconsult
98	I	Meråker sentrum Reguleringsplan - kontroll geoteknikk	Multiconsult v/Håvard Narjord
99	I	Geoteknisk kontroll reguleringsplan Meråker sentrum	Multiconsult AS v/Håvard Narjord
100	U	Bestilling eInnsyn - kommunens avslag	Egil Haugbjørg
101	U	Reguleringsplan Meråker sentrum. Svar til NVE sitt krav om dokumentasjon for kontroll av endringer av geoteknisk rapport etter tredjepartskontroll.	Norges Vassdrags- og Energidirektorat
102	I	Uttalelse til reguleringsplan Meråker sentrum	Norges Vassdrags- og Energidirektorat
103	U	Innsigelse til reguleringsplan for sentrum	Norges Vassdrags- og Energidirektorat
104	S	Områdereguleringsplan for Meråker sentrum. Forslag til vedtak etter offentlig høring.	

Vedlegg
 Planbeskrivelse
 Plankart
 Planbestemmelser
 Innsigelse fra NVE
 Brev fra NVE. Avklaring innsigelse

Rådmannens forslag til

Vedtak:/ innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12 vedtar Meråker kommune områdereguleringsplan for Meråker sentrum som vist på plankart med tilhørende planbestemmelser.

Behandling i Formannskap - 05.09.2013 :

Innstilling i Formannskap - 05.09.2013 :

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Behandling i Kommunestyret - 30.09.2013 :

Forslag fra H, SP, AP v/E.Benberg:

1. *Område S3 (sentrumsformål) i plankartet endres til N3 (Næringsbebyggelse) og det opprettholdes 2 avkjørsler til området.*
2. *Punkt 5.2.3. Område S3 (N3): kan benyttes til **bensinstasjon**, forretning, ...)*

Forslaget fra H, SP og Ap, punkt 1 ble vedtatt med 13 mot 8 stemmer (V + MTB + FRP).

Forslaget fra H, SP og Ap, punkt 2 ble vedtatt med 14 mot 7 stemmer (V + MTB).

Forslag fra Kjell Lundemo:

Det igangsettes en planprosess for å regulere inn busslommer i tilknytning til E14.

Lundemos forslag ble enstemmig vedtatt.

For øvrig ble formannskapets innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret - 30.09.2013 :

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12 vedtar Meråker kommune områdereguleringsplan for Meråker sentrum som vist på plankart med tilhørende planbestemmelser, med følgende endringer:

1. *Område S3 (sentrumsformål) i plankartet endres til N3 (Næringsbebyggelse) og det opprettholdes 2 avkjørsler til området.*
2. *Punkt 5.2.3. Område S3 (N3): kan benyttes til **bensinstasjon**, forretning, ...)*
3. *Det igangsettes en planprosess for å regulere inn busslommer i tilknytning til E14.*

Saksopplysninger

Sentrumsplanen i Meråker er en områderegeringsplan for Meråker sentrum. Planen gjelder for Meråker sentrum for arealene mellom E14 og Stjørdalselva fra Nustadfoss til Storneset. Planbeskrivelsen gir en utførlig beskrivelse av området, bakgrunnen for planen og hensikten med planarbeidet.

Hovedtrekkene i planforslaget er en tydeliggjøring av hvor et framtidig vegstoppanlegg i Meråker ønskes etablert og at det legges tydelig rammer for ønsket arealbruk innenfor sentrumsområdet. Etter vedtak av planen skal det være lagt forutsigbare rammer for grunneiere, eventuelle investorer, kommunen og andre aktører. Det har også vært et sentralt element å avklare hvordan kvikkleireforekomstene i sentrumsområdet innvirker på arealbruk og hvilke sikringstiltak som må gjennomføres før framtidige utnyttelser av arealene kan gjennomføres. Alle ytre rammebetingelser er nå på plass med unntak av miljøgata E14 gjennom Meråker sentrum.

Saksgang

Det ble kunngjort oppstart av planarbeidet 12.2.2009. Etter en omfattende demokratisk og politisk prosess ble reguleringsplanen sendt på høring 20.2.2013. Saksutredning knyttet til først og fremst kvikkleireproblematikk har tatt mye tid og har i tillegg til omfattende demokratiske prosesser bidratt til at planarbeidet har strukket seg ut i tid.

Høringsuttalelser

Det kom inn fem høringsuttalelser til reguleringsplanen:

Fonnfjell design (grunneier): Fonnfjell design eier en seksjon av næringsbygget (1. etasje) og i utgangspunktet ser de for seg en framtidig bruk som en blanding av kontor, forretning og servicefunksjoner. Dette er i tråd med forslaget i reguleringsplanen. Fonnfjell design peker på to momenter. For det første må det sikres at det er godt tilrettelagt parkeringsareal ved næringsbygget og gode forhold for mjuke trafikanter innenfor sentrumsområdet. For det andre er Fonnfjell design noe skeptiske til at eneste atkomst til næringsområdet og Meråker Kjøtt er på nedre plan forbi næringsbygget. De er noe urolige for hva det kan innebære av økt trafikkbelastning, spesielt av større kjøretøy. Det bør gjøres grep for å skjerme parkeringsareal inn mot næringsbygget.

Trondos (grunneier):

Spesifikke kommentarer til Trondos sine eiendommer:

Trondos peker på utfordringer på Storneset (N1) som næringseiendom. Trondos savner at Storneset også burde kunne vært utnyttet til detaljhandel. Videre peker Trondos på usikkerhetsforhold knyttet til kvikkleiresonen og at dette bør avklares i tydeligere grad gjennom reguleringsplanen. Det må utarbeides dokumentasjon som viser hvilke formål og bebyggelse som faktisk kan gjennomføres på N1.

Trondos oppfatter at planforslaget har som formål å flytte bensinstasjonen til Storneset og at dette kan i praksis medføre at man «bortregulerer» bensinstasjon fra Meråker.

Sentrumsområde S3 (dagens bensinstasjonsområde). For arealet som i dag inneholder en bensinstasjon foreslår reguleringsplanen følgende formål: forretning, kontor, bolig, offentlig og privat tjenesteyting. Trondos er kritiske til planens forslag om ikke å legge til rette for utvikling av bensinstasjonen slik den ligger i dag. Det at det verken legges til rette for utvikling av dagens bensinstasjon og heller ikke en mulighet for forbedring av atkomsten til og fra E 14 er Trondos kritiske til. De etterspør en redegjørelse for hvordan planen faktisk tenkes gjennomført. Trondos mener at det er uheldig å «bortregulere» eksisterende avkjørsler fra E 14 og at man i stedet burde utbedre og definere avkjørslene tydeligere.

Trondos ber om at eksisterende avkjørsler til dagens bensinstasjon opprettholdes, og at endret atkomst først vurderes når det foreligger konkrete planer for en miljøgate gjennom Meråker sentrum. Etter Trondos sin vurdering, vil det først da være realistisk med en omlegging av kjøremønsteret og en eventuell avvikling/flytting av bensinstasjonen.

Generelle kommentarer:

Ved sluttbehandling av den strategiske reguleringsplanen krever Trondos at følgende forhold må ivaretas:

- Det må dokumenteres at foreslåtte arealbruk og utvikling av område N1 er gjennomførbart i forhold til samfunnssikkerhet i tilknytning til Knippet kvikkleiresone.
- Område N1 må åpne for detaljhandel gitt eiendommens oversiktlige avkjørselsforhold til E14, slik at reguleringsbestemmelsene samsvarer med reguleringsplanens hovedmål om fleksibilitet for næringsaktørene i Meråker.
- Felt S3 (dagens bensinstasjon) må opprettholde eksisterende avkjørsler til E14. En endring i dette må avvendes inntil det igangsettes en planprosess knyttet til en miljøgate for E14 gjennom Meråker sentrum.
- Felt S3 må også åpne opp for plasskrevende varer og motor inntil det gjennomføres en prosess med miljøgate for E14 gjennom Meråker sentrum.

Trondos mener at mye av premissene for en sentrumsplan i Meråker er falt bort. Det forventes ingen prosess for miljøgate E14, det er ingen kjente utbyggingsprosjekter innenfor planområdet og, etter Trondos sin vurdering, får området en redusert fleksibilitet for sentrale grunneiere. Trondos mener det er grunn til å stille spørsmål ved om reguleringsplanen er gjennomførbar i praksis.

Trondos mener at en sentrumsutvikling på vestsida av Stjørdalselva kan gi kvaliteter i forhold til å koble sentrum sammen med idrettsmiljøene ved Meråker videregående skole. Mange oppfatter at det er idrett og friluftsliv som gjør Meråker unikt, og at dette med fordel kan vurderes styrket i forbindelse med kommunens videre utvikling. I tillegg vil en satsing på vestsida av Stjørdalselva gi synergier i forhold til skole og samfunnshus. Et slikt grep kan gjøre kommunesenteret mer uavhengig av E 14.

Nord-Trøndelag fylkeskommune (FK):

FK mener at planen gjør et riktig grep med utviklingsmuligheter omkring et felles torg ut mot E14. I forhold til foreslåtte regulerte busstopp mener FK at det bør gis føring til detaljregulering av aktuell delplan for nærmere regulering av busstopp og snuplass for buss.

FK er negative til leikeareal over bakkenivå i områder som Meråker med god tilgang på areal. FK frarår derfor løsninger med leikeareal på tak/over bakken. Subsidiært bør slikt areal begrenses til 20 % av beregnet felles uteoppholdsareal.

I forhold til universell utforming anbefaler FK at det stilles krav om at en viss andel av nye boliger skal utformes som tilgjengelig boenhet.

FK har ingen innvendinger til planen i forhold til automatisk freda kulturminner. FK minner likevel om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.2 dersom noen treffer på slike kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene.

NVE:

Forslaget til områdereguleringsplan er ryddig og viser at kommunen er bevisst utfordringene knyttet til grunnforholdene. NVE savner dokumentasjon om at sikkerheten mot skred vil bli tilstrekkelig innenfor påviste kvikkleiresone. Kommunen bør også sørge for å få vurdert om sikkerheten mot skred fra kvikkleireforekomster som ligger utenfor planområdet er tilstrekkelig.

På bakgrunn av dette fremmer NVE innsigelse mot områdereguleringsplanen inntil:

- Det legges fram geoteknisk dokumentasjon som viser at sikkerheten mot skred vil bli tilstrekkelig for de planlagte utbyggingsområdene innenfor hensynssonen mot skred eller
- Det tas inn i planbestemmelser om at det for utbyggingsområdene innenfor hensynssonen for skredfare skal utarbeides detaljreguleringsplan. Ved utsendelse av slik reguleringsplan må det legges ved dokumentasjon som viser at sikkerheten mot skred vil bli tilstrekkelig.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag:

Landbruksavdelingen uttalte ved høring av planprogrammet «*at det planlegges slik at ledige arealer i sentrum blir godt utnyttet. God utnyttelse av ledige arealer vil være et viktig jordverntiltak.*» Intensjonen i foreliggende plan synes å være i tråd med dette. Planens bestemmelser angir maksimal grad av utnyttning som kan synes fornuftig for Meråker, men det er ikke sagt noe om minste grad av utnyttning. Landbruksavdelingen har som tidligere angitt interesse av at arealene gis en høy utnyttelse for derigjennom å redusere press på omkringliggende dyrka mark. Landbruksavdelingen vil derfor sterkt tilrå kommunen også å fastsette en minimum grad av utnyttning for delområdene.

Miljøvernavdelingen slutter seg til planen og mener den foreslår gode løsninger på mange temaer innen miljøområdet. Ut over dette støtter miljøvernavdelingen tilrådingen om også å fastsette en minimum grad av utnyttning av delområdene.

Kommunalavdelingen

På det tilsendte plankartet er det inntegnet både eksisterende tomtegrenser og omriss av bygninger. Det må enten på kartet eller i bestemmelsene klargjøres om dette er ment å være rettslig bindende.

I forslaget til bestemmelser i § 3.1 er det stilt krav om detaljreguleringsplan for en del områder. Det bør tas inn hvilke tiltak som utløser dette plankravet. Den bestemmelsen som omfatter områdene S1 og S2 er for uklar. Det må være klart hvilke områder det kreves detaljreguleringsplan for og hva som utløser kravet. Begrepet «Utvikles samlet» er for uklart.

Av forslagets siste ledd siste setning framgår det at kommunen kan kreve samordning av adkomst, parkering og varelevering for flere eiendommer. Fylkesmannen gjør oppmerksom på at kommunen kan som hovedregel ikke pålegge en grunneier å lage detaljreguleringsplan for større områder enn vedkommende sin eiendom. Kommunen kan imidlertid med hjemmel i PBL § 12.6, jf. § 11.8 e) kreve felles planlegging for flere eiendommer ved å gi bestemmelser om dette, og vise det aktuelle området som hensynssone på plankartet.

Når det gjelder forslagets § 3.2 er fylkesmannen i tvil om det er anledning til å kreve at en situasjonsplan skal vise alt som er oppregnet her.

I forslaget til bestemmelser § 4.4 stilles det krav om tilrettelegging for lavt energiforbruk. Etter fylkesmannen sin oppfatning, er det ikke hjemmel for dette kravet. Plan- og bygningslovens § 12.7 nr. 8 hjemler kun krav om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme. § 4.4 må derfor tas ut av bestemmelsene.

Fylkesmannen kan heller ikke se at PBL § 12.7 hjemler forslaget til bestemmelser i § 4.6 om overvannshåndtering og bestemmelsen må tas ut.

PBL § 12.7 hjemler bestemmelser om rekkefølgekrav. Etter fylkesmannen sin vurdering, er forslaget til bestemmelser i § 4.10 for uklart. Bestemmelsen må omarbeides slik at det er klart hva som utløser kravet om at T1 må være ferdigstilt først.

Begrepet «i rimelig nærhet» i forslaget til bestemmelser § 5.1.3 er ikke entydig, og fylkesmannen tilrår at det angis en maksimal avstand i meter.

I forslaget til bestemmelser § 5.1.4 fastsettes det at «*parkeringsløsninger i sentrum skal samordnes så langt det er mulig*». Det er uklart hva dette innebærer, og vi tilrår at kommunen klargjør dette.

I § 5.1.6 fastsettes det at plassering og utforming av nettstasjon skal skje i samarbeid med nettselskapet. Det er kommunen som bestemmer hvor en nettstasjon skal plasseres og utformingen av den. Bestemmelsen er egnet til misforståelse og bør tas ut.

Fylkesmannen tilrår at setningen om at område S1 tillates utviklet i sammenheng med S2 i § 5.1.2 tas ut som unødvendig. Når det gjelder setningen «Dersom disse planlegges sammen, kreves detaljreguleringsplan», viser fylkesmannen til det han har uttalt til forslaget § 3.1. Videre bør siste setning i denne bestemmelsen klargjøres/endres. Der nevnes «elvepromenaden» som ikke er noe formål i planen. Fylkesmannen antar at det menes GR2. Allmennhetens tilgang til arealene sikres ved at områdene gjøres offentlige, jf. PBL § 12.7 nr. 14.

I forslaget til bestemmelser § 5.2.3 annet ledd uttales det at utviklingen av området S3 skal vurderes i sammenheng med utviklingen av områdene S2, S4, S5 og S6 inkludert T1. Det er uklart hva dette betyr, og setningen må omarbeides/tas ut. Det samme gjelder forslaget til bestemmelser § 5.2.4 annet ledd første setning. Også siste setning i denne bestemmelsen er uklart og må omarbeides/tas ut. Dette gjelder også tilsvarende setninger i forslaget til bestemmelser § 5.2.5.

Når det gjelder forslag til bestemmelser i § 6 må det fastsettes hvilke områder som skal være offentlige (se reguleringsplanveilederen pkt 6.3.14). Også når det gjelder områdene for grøntstruktur må det fastsettes hvilke områder som skal være offentlige.

Vurdering

Kvikkleireproblematikk og innsigelse fra NVE.

Rådmannen har drøftet problemstillingen med NVE både per telefon og i møte 29.5.2013. Konklusjonen fra møtet 29.5.2013 ble at Meråker kommune gjennomfører en geoteknisk kontroll av forslaget til reguleringsplan for Meråker sentrum. Rapporten fra den geotekniske kontrollen ble oversendt fra Multiconsult til kommunen medio juli 2013, og konklusjonen er at det må gjennomføres fire sikringstiltak for å sikre stabiliteten i sentrumsområde med tanke på kvikkleireskred. Anbefalingen fra Multiconsult er at disse kravene inkluderes som rekkefølgekrav i planbestemmelsene innenfor allerede foreslåtte hensynssone. Dette vil innebære at før videre utbygging kan gjennomføres på Storneset og langs elva opp til

næringsbygget må det gjennomføres fire sikringstiltak. Rådmannen innstiller på at man inkluderer rekkefølgekravene som Multiconsult foreslår og at man gjennom dette har kommet innsigelsen til NVE i møte og at reguleringsplanen dermed kan vedtas. NVE har i brev datert 28.8.2013 sagt at NVE savner NGI's kommentar på Multiconsults tilsvarende på den uavhengige kontrollen. Når det foreligger en slik sluttuttalelse fra tredjepartskontrollør hvor det sies at sikkerheten mot skred vil bli tilstrekkelig ivaretatt i forhold til kravene i kapittel 7 i TEK 10 er innsigelsen å anse som imøtekommet. Rådmannen har sendt over denne sluttuttalelsen til NVE per brev datert 29.8.2013. Rådmannen anser dermed at innsigelsen og innvendingene fra NVE er imøtekommet. Reguleringsplanen for Meråker sentrum kan dermed vedtas.

Rådmannen sin vurdering av innspillet fra Fonnfjell design:

Rådmannen ser som Fonnfjell design at det kan bli utfordringer med parkeringsløsninger i sentrumsområdet. For å sikre at helhetlige parkeringsløsninger også skal være relevante og til gunst for sentrumsområdet S2 blir S2 inkludert i den foreslåtte hensynssonen som skal kunne legge helhetlige føringer for atkomst, parkering og varelevering.

Rådmannen sin vurdering av innspillet fra Trondos:

Forholdene til kvikkleireproblematikk er avklart og drøftet i eget kapittel. Det er først når påkrevde sikringstiltak er gjennomført at en større utnyttning av N1 kan bli iverksatt. Tidspunkt for dette avhenger både av bevilgninger fra NVE og fra Meråker kommune og eventuelle utbyggere av N1.

Meråker kommunestyre har fastslått at sentrumsutvikling i Meråker skal foregå i det området hvor sentrumsplanen nå utarbeides. Det er fra rådmannen sin side ikke aktuelt med omkamper på dette på nåværende tidspunkt.

Endring av kjøremønster i sentrumsområdet og utvikling av torgområdet T1 er avhengig av investeringsprosjekter. Etter rådmannen sin vurdering, er det fra kommunen sin side lagt til rette for at dette skal være forutsigbare prosesser i motsetning til hva som har vært tilfelle de siste 5-10 årene. Alle faktorer knyttet til hensynssoner og arealbruk vil bli avklart gjennom vedtak av sentrumsplanen og dermed er det skapt forutsigbare rammer for en framtidig sentrumsutvikling i Meråker.

Etter rådmannen sin vurdering, vil det ikke være hensiktsmessig å etablere forretninger for plasskrevende varer og motor i et sentrumsområde. På sikt er det vurdert som formålstjenlig å etablere bensinstasjon og/eller bilstoppanlegg på Storneset. Før dette kan realiseres må de påkrevde tiltak knyttet til rassikring gjennomføres. Etter en omfattende prosess er det nå i det minste avklart hvilke tiltak som må gjennomføres før utbygging av Storneset kan planlegges og gjennomføres. Inntil tiltakene er gjennomført vil dagens bensinstasjon kunne drives som i dag med de avkjørsler som foreligger.

Rådmannen sin vurdering av innspillet fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag:

Fylkesmannen har en hel rekke med innspill til både plankart og planbestemmelsene. Flere av innspillene er av ren teknisk karakter og disse innspillene er fulgt opp og tatt høyde for i de reviderte bestemmelsene uten at dette blir spesielt omtalt. Utover dette er følgende endringer gjennomført i de reviderte planbestemmelsene og i plankartet:

- Det etableres en hensynssone for områdene S2, S3, S4, S5, S6 og T1. Hensynssonen skal sikre enhetlig og samlende planlegging og gjennomføring av tiltak knyttet til atkomst, parkering og varelevering. Hensynssonen innebærer at kommunen kan kreve samordning for disse områdene og temaene. Dette grepet innebærer at mange andre bestemmelser knyttet til atkomst, parkering og varelevering utgår fra det forslaget som var sendt på høring. Grunneier av S2 har uttrykt bekymring for parkeringssituasjonen i området og for å ivareta parkering knyttet til S2 vil også dette sentrumsområdet inngå i hensynsområdet.
- Følgende krav settes til utarbeidelse av reguleringsplan for områdene S3, S4, S5 og S6:
 - o Tiltak på over 500 m² totalt for det enkelte delområdet
 - o Etablering av bygninger med flere etasjer enn dagens situasjon
 - o Endret bruk ut i fra dagens situasjon, selv om dette er innenfor de formål som er tillatt i det enkelte sentrumsområdet
- I forhold til bestemmelser om situasjonsplan i § 3.2 fjernes andre ledd da dette oppfattes som unødvendig omfattende.
- Bestemmelser om energibruk i § 4.4 og overvannshåndtering i § 4.6 tas ut da det ikke er hjemmel i loven om slike bestemmelser.
- Når krav om utarbeidelse av reguleringsplan for S3, S4 og S5 utløses (jf. § 4.10) settes det et krav om ferdigstillelse av T1.
- Det settes minimumskrav til utnyttning (jf. § 5.1.2) for hvert enkelt delområde. Kravet settes til 50 % av maksimum utnyttelse dog minimum 20 %. Videre økes maksimum utnyttelse for S4 fra 70 % til 80 %.
- Kravet til uteoppholdsareal på bakkenivå økes fra 50 % til 80 %. Etter rådmannen sin vurdering, vil dette ha liten betydning, men rådmannen er enig i vurderingene fra fylkeskommunen om at det er mest hensiktsmessig og attraktivt med mest mulig uteoppholdsareal på bakkenivå.
- § 5.1.6 strykes da det er kommunen som avgjør hvor eventuelle nettstasjoner og transformatorer skal plasseres. Kravet om at alle elektriske kabler skal legges i grunnen opprettholdes.
- Kravene om at utviklingen av ulike sentrumsområder skal sees i sammenheng med utviklingen av andre områder forutsettes avklart gjennom etablering av en ny hensynssone.
- Bestemmelsen om samordning av felles reguleringsplan tas ut av bestemmelsene da det er for stor grad av usikkerhet hva om ligger i denne bestemmelsen.

- Følgende delområder fastsettes til offentlige formål: V1, gang-/sykkelveg, bussholdeplass, annen veggrunn – grøntareal, grønnstruktur og friområder.

Konklusjon

Etter høring er det gjennomført tekniske endringer av plankartet og planbestemmelsene. Selv om det er gjennomført relativt mange mindre endringer er ikke dette etter rådmannen sin vurdering nok til at planen bør sendes på en ny høring. Gjennom planen legges det mange overordnede og prinsipielle føringer for utvikling av Meråker sentrum. På et overordnet nivå er det kun spørsmålet om en miljøgate på E14 gjennom Meråker som ikke er inkludert i planen.

Rådmannen konkluderer derfor med at planen kan legges fram for politisk sluttbehandling.