

AS Meraker Brug

Plan ID 2016005 Detaljreguleringsplan

Fagerlia, hyttefelt 6

PLANBESKRIVELSE



Oppdragsnr.: 517 1310

Oppdragsgiver: AS Meraker Brug

Oppdragsgivers kontaktperson: Jakob Haugen

Rådgiver: Norconsult AS, Kongens gt 27, NO-7713 Steinkjer

Oppdragsleder: Pål S. Gauteplass

Fagansvarlig: Håvar Brøndbo

Andre nøkkelpersoner: Gunhild Kvistad og Marthe M. Sesseng - plan
Arne Ramstad - veg
Bjørn Kjeldseth og Lars Ramberg - VA
Erling Romstad - geoteknikk

01	2017-11-12	Planbeskrivelse	Gunhild Kvistad	Pål S. Gauteplass	Gunhild Kvistad
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

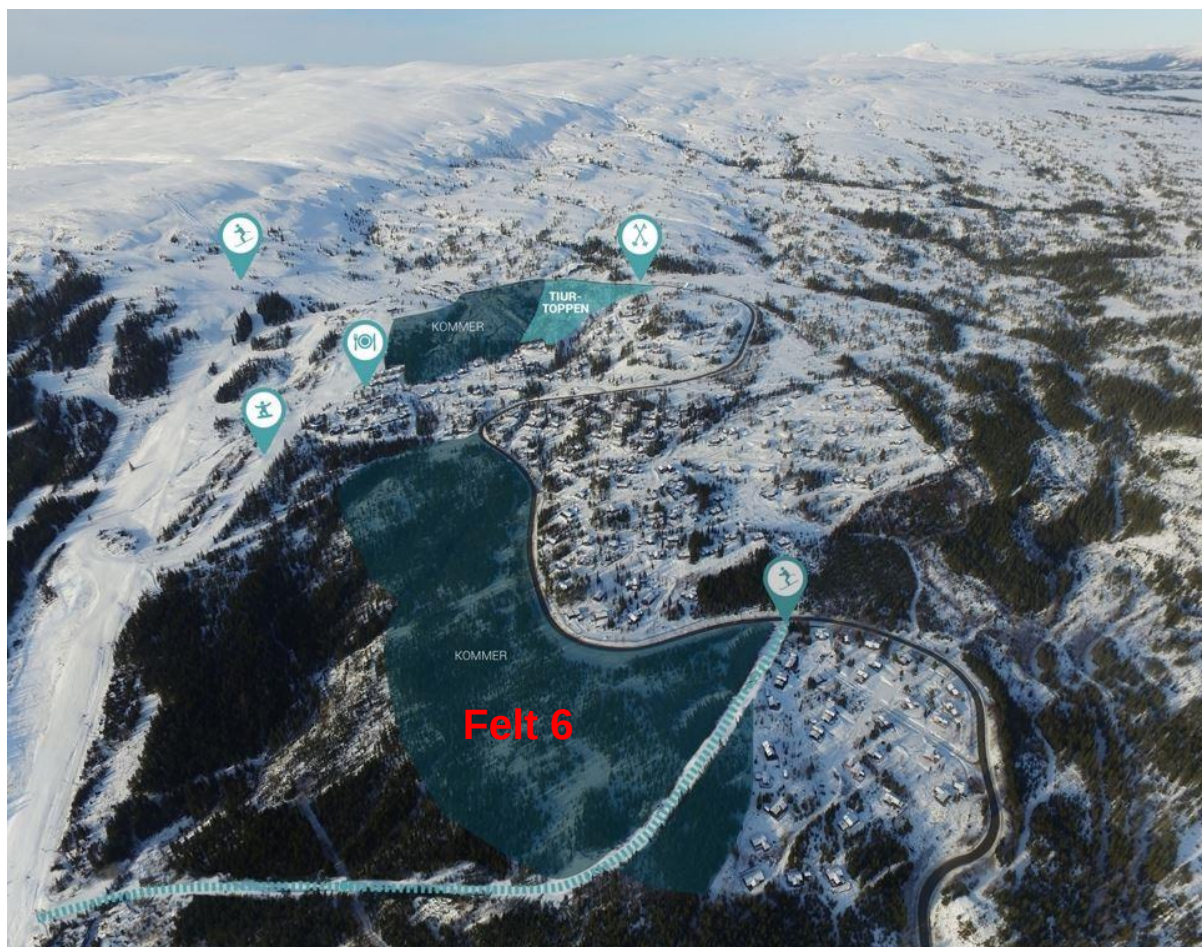
Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

Detaljreguleringsplan for felt 6 fremmes av Norconsult AS på vegne av grunneier AS Meraker Brug. Planområdet på ca. 230 daa ligger mellom Bjørgbekktrekket og Fagerliavegen. Feltet er med sin størrelse og nærhet til alpinbakken et svært attraktivt område for fritidsboliger. Det har vært viktig å finne en optimal utnytting av et såpass verdifullt område til det beste for både tomteselger, kjøpere og eksisterende hytteeiere i området. Ny reguleringsplan har spesielt hatt fokus på følgende fem forhold:

- Oppnå høy arealutnytting dvs. tilrettelegge for så mange bruksenheter som området tåler.
- Legge opp til stor fleksibilitet mht. trinnvis utbygging og mangfold av type tomter/ prosjekt.
- Finne gode ski-inn og ski-ut-løsninger som fungerer både for felt 6 og øvrige felt i Fagerlia.
- Bevare noen større områder med eksisterende vegetasjon slik at ikke hele feltet snauhogges.
- Etablere en kostnads- og driftseffektiv løsning for nye veger og vann- og avløpsledninger – dvs. færrest mulig meter med ny veg og nye ledningstraséer.

Planforslaget legger til rette for etappevis utbygging av inntil 105 nye fritidsboliger fordelt på fire delfelt. Et av feltene er forbeholdt tett utbygging med utleiemulighet. De tre øvrige feltene reguleres med tomter for enkelthytter og tomter der det åpnes for å bygge flere enheter. De fleste tomtene er på ca. 1 mål.



- Fra hjemmesiden <https://opplevfagerlia.no> - viser foreløpige skisser av de nyeste feltene i Fagerlia

Innhold

1	Innledning	5
1.1	BAKGRUNN FOR PLANEN	5
1.2	FORMÅL MED PLANEN	5
2	Planområdet	6
2.1	BELIGGENHET	6
2.2	PLANSTATUS	7
2.3	EIENDOMSFORHOLD OG AREALBRUK I DAG	8
2.4	LANDSKAP OG NATURMANGFOLD	9
2.5	KULTURMINNER	9
2.6	GRUNNFORHOLD	10
3	Planprosess	11
4	Beskrivelse av tiltaket	13
4.1	HOVEDGREP	13
4.2	PLANAUGRENSING	14
4.3	PLANKART	15
4.4	BYGGEOMRÅDER	16
4.5	ADKOMST OG KJØREVEGER	19
4.6	PARKERING	19
4.7	TEKNISK INFRASTRUKTUR	19
4.8	SKITRASÉER, TURSTIER OG FELLESAREAL	20
4.9	UNIVERSELL UTFORMING	22
5	Konsekvenser av tiltaket	23
5.1	GENERELT	23
5.2	NATURMANGFOLD	23
5.3	EKSISTERENDE HYTTEOMRÅDER/ FRILUFTSLIV	23
5.4	GEOTEKNIKK OG FLOM	23
6	Risiko- og sårbarhetsanalyse	24

1 Innledning

Planens forslagstiller er grunneier, AS Meraker Brug. Planarbeidet ble igangsatt av GeoTydal AS i 2016 og ferdigstilt av Norconsult AS i 2017. Planen er utarbeidet som detaljreguleringsplan. Innholdet i planen er stort sett i tråd med kommuneplanens arealdel vedtatt i 2015 og flatereguleringsplan for «Fagerlia hyttefelt» vedtatt i 2005. Planarbeidet er av kommunen vurdert til ikke å komme inn under krav om konsekvensutredning jfr. Pbl § 4-2.

1.1 BAKGRUNN FOR PLANEN

Meraker Brug opplever stor etterspørsel etter tomter i Fagerlia. De nyeste feltene som har vært lagt ut for salg har blitt utsolgt raskt og Bruget har per i dag ingen ledige tomter å tilby i Fagerlia. Det har så langt vært størst etterspørsel etter tomter for private selveierhytter, men i de siste årene har det også vært bygd og solgt flermannshytter og leiligheter i Fagerlia. Det er grunn til å anta at det i årene som kommer også vil være etterspørsel etter både tomter og nøkkelferdige fritidsboliger i ulike størrelser og prisklasser.

Felt 6 ble avsatt i flatereguleringsplan for Fagerlia allerede i 2005. Andre felt har av ulike grunner vært prioritert utbygd før felt 6 da området delvis er svært bratt og ikke er like snøsikkert som de øvre delene av Fagerlia. Før Bjørgbekktrekket fikk kunstsno gjorde mangel på sno de nederste delene av Fagerlia mindre attraktive enn de som er høyere oppe. De siste årene har alpinbakken hatt kunstsno og lys i nedre deler, noe som nå aktualiserer utbyggingen av felt 6.



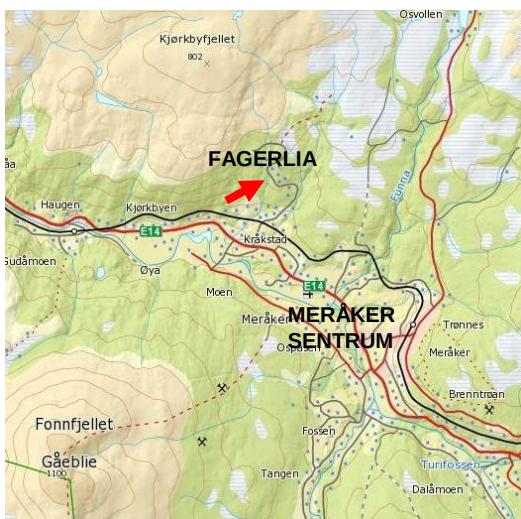
1.2 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av flere nye fritidsboliger. Grunneier ønsker så høy utnyttning som mulig i forhold til hva området tåler og markedet etterspør. Felt 6 er et stort område i areal og med god tilrettelegging vil man her kunne tilby tomter og fritidsboliger i mange år fremover. Målsettingen med planen er å regulere attraktive tomter både for de som vil bygge egen hytte selv og for utbyggere som vil bygge nøkkelferdige enheter for videresalg. Fagerlia har i dag et begrenset tilbud av «varme senger» så det er derfor ønskelig at planen også åpner for at det innenfor egnede arealer kan oppføres hytter/ leiligheter med muligheter for utleie.

Forbindelsen ned til Bjørgbekktrekket fra feltene som er utbygd høyere opp i lia er per i dag ikke tilfredsstillende. Siden planområdet ligger mellom eksisterende hyttefelt og alpinbakken er det et viktig mål med reguleringsplanen at den skal få på plass gode skitraséer til bakken gjennom feltet.

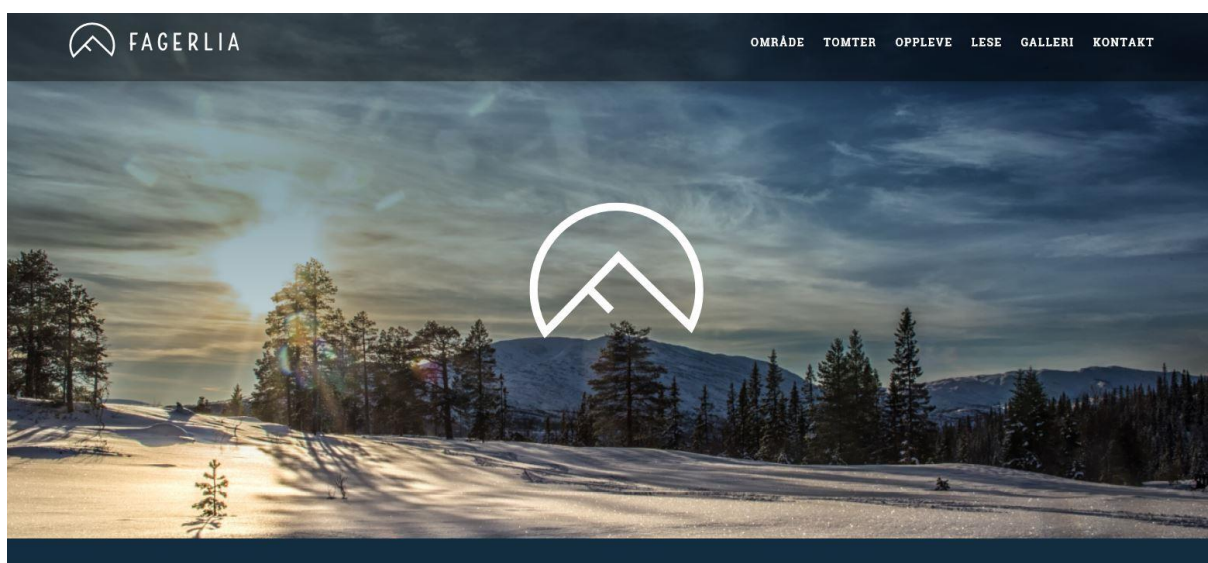
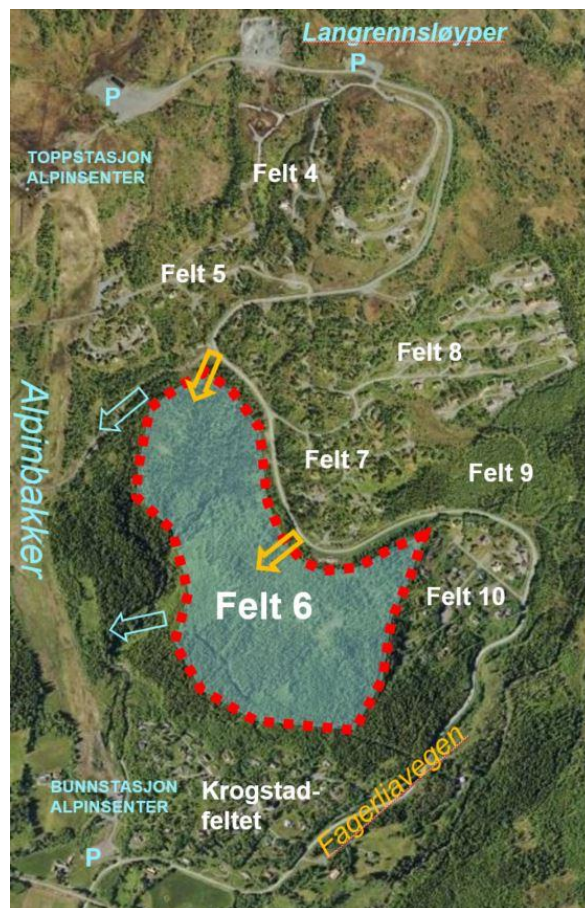
2 Planområdet

2.1 BELIGGENHET



Planområdet ligger nord-vest for Meråker sentrum i midtre del av Fagerlia, mellom Fagerliavegen og alpinbakken. Adkomst til felt 6 vil være fra E14 og ca. 2 km opp Fagerliavegen og inn via nye avkjørsler.

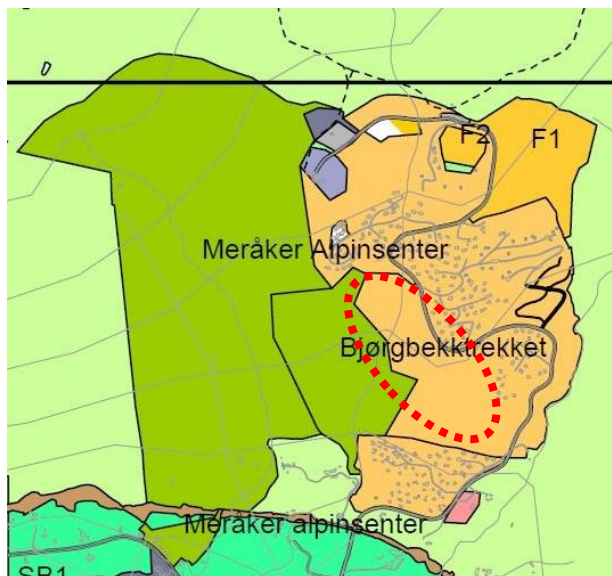
Fra felt 6 vil det være kort avstand både til alpinbakken og langrennsløypene. Det er gode solforhold og flott utsikt over bygda og fjellområdene sør og sør-østover med Syltoppen og Fongen i det fjerne og Fonnfjellet som nærmeste topp over 1000-meter.



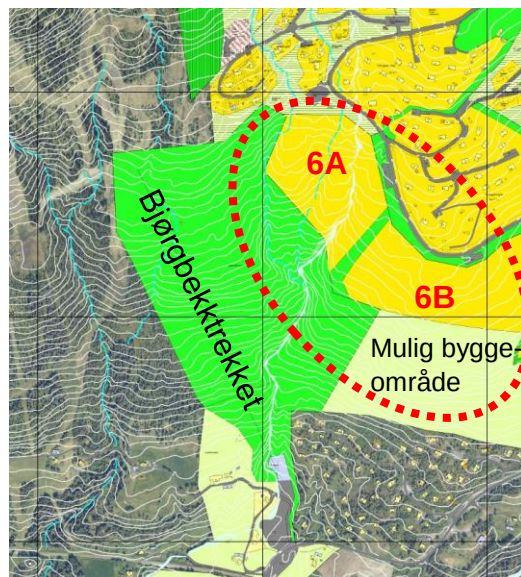
- Fra hjemmesiden <https://opplevfagerlia.no> - Utsikt fra Fagerlia mot Fonnfjellet

2.2 PLANSTATUS

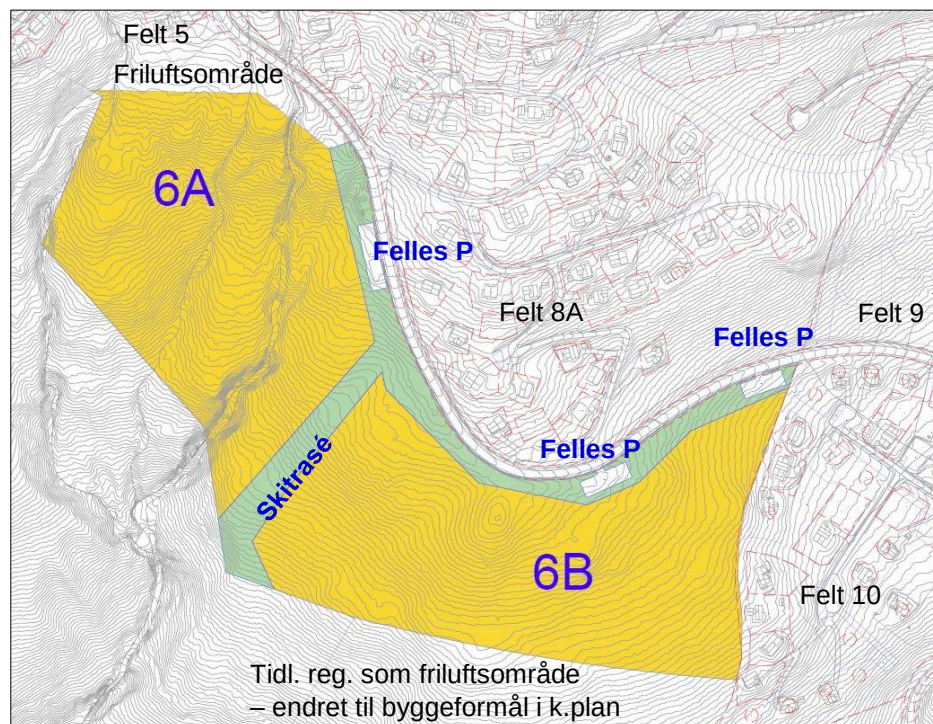
I gjeldende kommuneplan, stadfestet i 2015 er området mellom Fagerliavegen og Bjørgbekktrekket (alpinbakken) avsatt til «fritidsbebyggelse» - nåværende – dvs. allerede regulert. Arealbruken i kommuneplanen er stort sett i samsvar med eldre flatereguleringsplan for Fagerlia fra 2005 der felt 6 er oppdelt i 6A og 6B. Området på nedsiden av felt 6B var tidligere avsatt som friluftsområde (er svært bratt), men er i nyere overordnet plan tatt inn som mulig byggeområde. Flatereguleringsplanen viste skitrasé mellom 6A og 6B og langs Fagerliavegen. Planen viste også flere felles p-plasser ved Fagerliavegen. Det er ikke vist plassering av avkjørsler fra Fagerliavegen.



- Kommuneplanens arealdel vedtatt 27.04.2015



- Skisse med 6A, 6B og Bjørgbekktrekket



- Illustrasjon over som viser felt 6A og felt 6B slik de var satt av i flatereguleringsplanen «Fagerlia hyttefelt» fra 2005. Avgrensingen av områdene i 2005 ble gjort med annet kartgrunnlag med 5 m koter.

Felt 6A i planen fra 2005 er ca. 57 daa og felt 6B er ca. 61 daa. I kommuneplanens arealdel er det ikke angitt antall nye tomter innenfor disse feltene da terrenget er såpass bratt og krevende at det er vanskelig å vurdere potensialet og ønsket tomteutnytting uten å undersøke mulighetene nærmere i detaljplan. Innen felt 6B er det antydnet at det kan bygges ca. 40 enheter. Kommuneplanen setter krav om detaljplan.

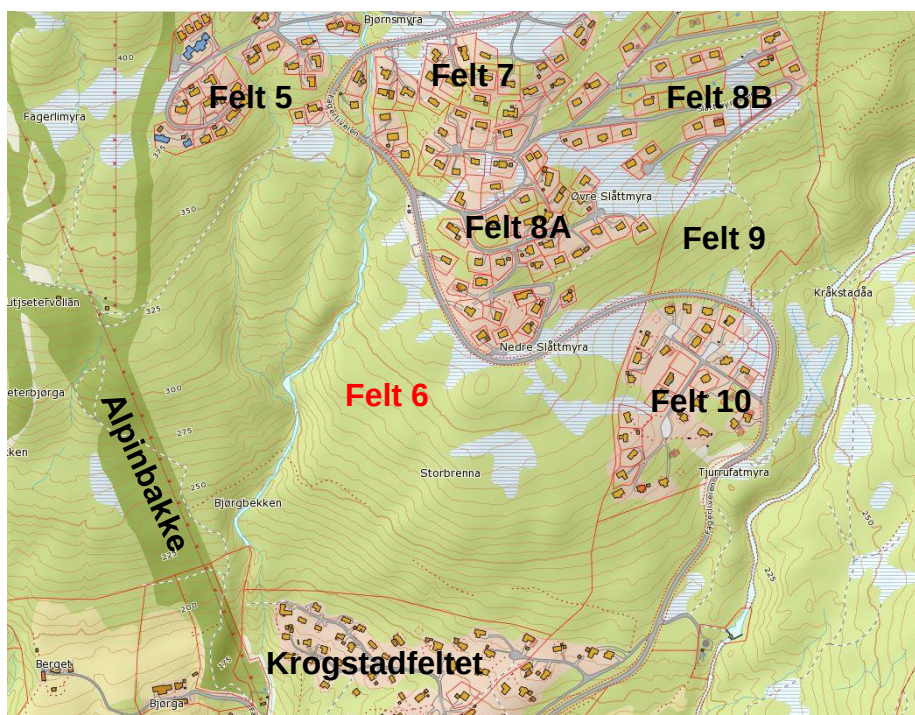
Tabellen under viser fordeling av tomter innenfor eksisterende byggeområder.

EKSISTERENDE BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE I PLANFORSLAGET			
Navn	Antall tomter	Ledige tomter	Kommentar
Fagerlia 4, 1-6	50	40	Felt 4-1 er i dag steinbrudd, ca 12-15 enheter, F4-3 er under regulering: 12-15 enheter. Felt F4-6 har mulighet for 4-5 enheter.
Fagerlia 5, 1-7	36	2	Nær fullt utnyttet.
Fagerlia 6 A	Ikke fastlagt	usikkert	Ikke detaljplanlagt. Svært krevende terreng med to relativt djupe bekkdaler.
Fagerlia 6 B	Ikke fastlagt	40 usikkert	Ikke detaljplanlagt, men gode muligheter for tomter. 60 dekar. Trolig rundt 40 enheter.
Fagerlia 7	39	3	Nær fullt utnyttet.
Fagerlia 8 A	35	5	Nær fullt utnyttet.
Fagerlia 8 B	38	21	Over halvparten av tomtene utnyttet.
Fagerlia 9	30	30	Nytt, ubebygd felt.
Fagerlia 10, Slåttmyra	36	9	Nær fullt utnyttet.
Krokstad	62	0	Fullt utnyttet.

- Tabell fra kommuneplanens arealdel

2.3 EIENDOMSFORHOLD OG AREALBRUK I DAG

Det aller meste av arealet som inngår i planforslaget ligger på eiendom 49/1 eid av AS Meraker Brug. Et mindre areal inn mot alpinbakken i sørvest berører eiendom 11/2. Planområdet er omrammet av hyttefelt på tre sider og alpinbakke/ naturområde på en side. Tomtene i feltene 5, 7, 8A og 8B er solgt fra Meraker Brugs eiendom. Felt 9, felt 10 og Krogstadfeltet tilhører andre grunneiere. Alle feltene med unntak av felt 9, er tilnærmet ferdig utbygd.



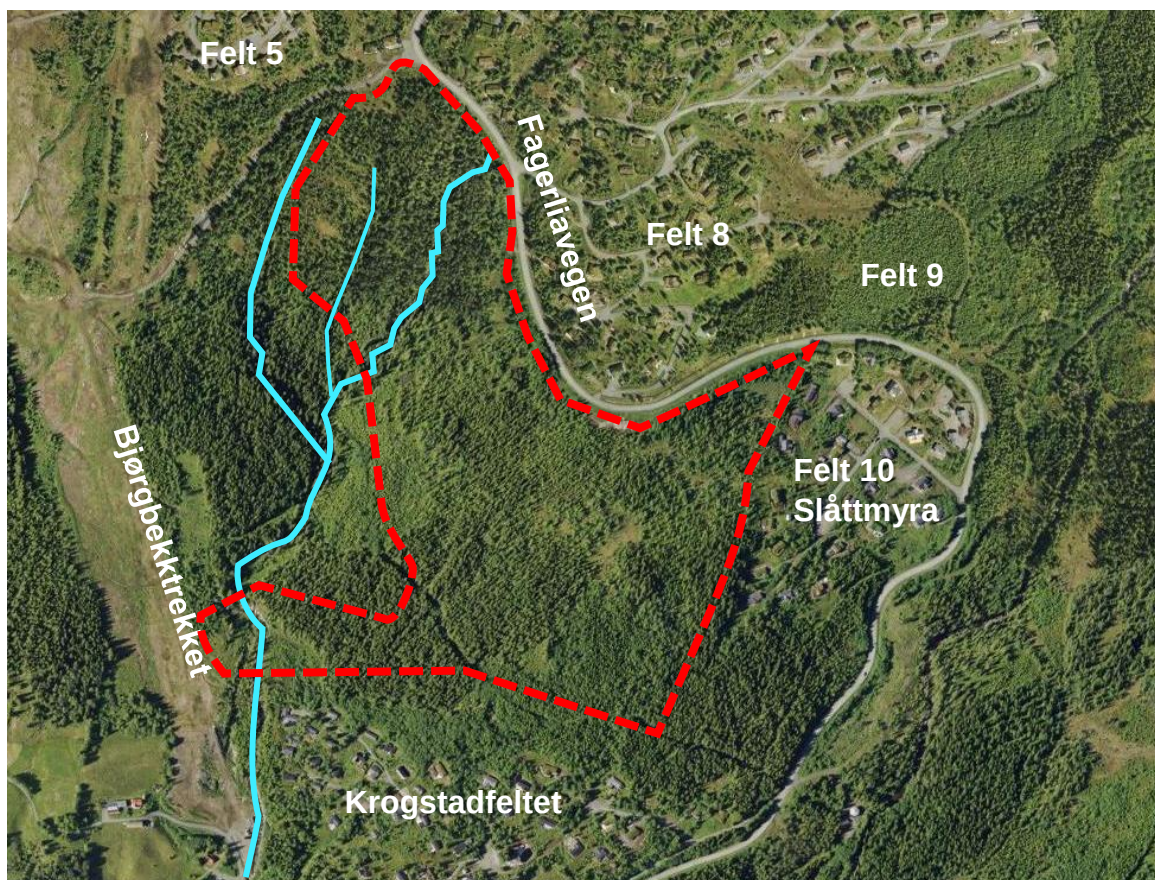
Planområdet består i dag av naturmark. Området brukes i svært liten grad av hytteeiere i tilgrensende felt. Det er ikke tilrettelagt for allmenn ferdsel gjennom området. Terrenget er skogbevokst, bratt og delvis vanskelig å ta seg frem igjennom p.g.a. bekkedalene og tett vegetasjon. Det er sauebeite i Fagerlia, men både fordi området er ulendt og fordi andre arealer er bedre beiteområder er det lite beiting innenfor planområdet.

Det har i mange år vært tanker om å etablere en skitrasé diagonalt fra felt 9 ned mot Bjørgbekktrekket for å gi bedre forbindelse til alpinbakken for allerede utbygde felt på østsiden av Fagerliavegen (se illustrasjon side 3).

2.4 LANDSKAP OG NATURMANGFOLD

Planområdet ligger i ei skogkledd skråning med fall mot sør og sør-vest. Vegetasjonen består av en blanding av gran, furu og lauvskog. Det har vært utført noe hogst i de sør-vestre arealene. Mindre partier består av åpen eller delvis bevokst myr. Øvre deler av planområdet (6A) krysses av to dype bekkedaler. Inn mot bekkedalene er det områder med åpent fjell og stup.

I artsdatabanken.no og Naturbasen (dirnat.no) fremkommer det ikke opplysninger om verdier av naturmangfold innenfor planområdet som krever spesielle hensyn. Planområdet har et dyre- og fugleliv tilsvarende det som finnes i omkringliggende naturområdet.

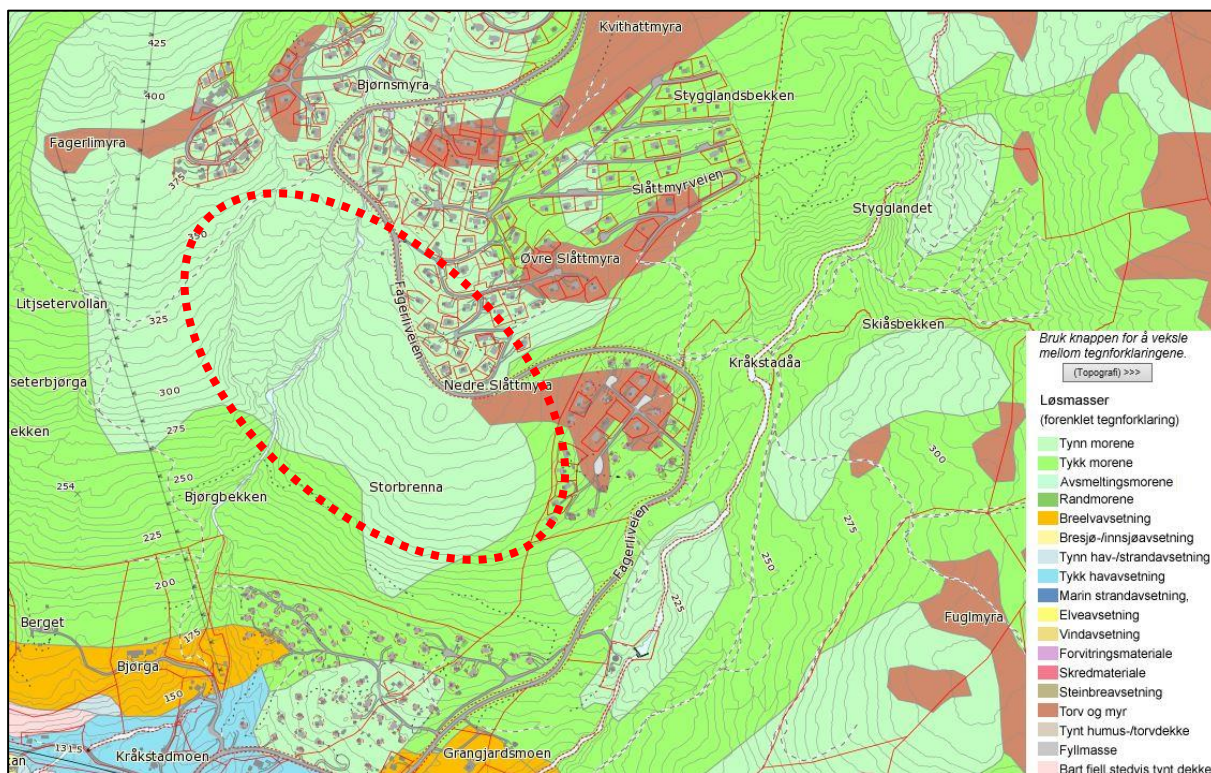


2.5 KULTURMINNER

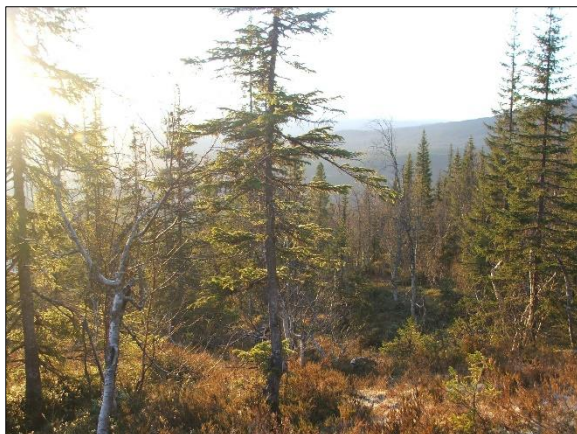
Det er ikke registret automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet.

2.6 GRUNNFORHOLD

En grovkartlegging av massene ut fra NGU-løsmassekart viser at det meste av området består av morenemasser og fjell dekket med tynt humus-/ torvdekke. Grunnen innenfor planområdet inklusive skråningene ned mot bekkedalene, er vurdert av geotekniker til å være stabil.



- Utsnitt av NGU's løsmassekart (uttrekk okt. 2017)



- Planområdet er grunnlent og består av blandingsskog, litt myr og noen bratte bekkedaler.

3 Planprosess

Arbeidet med detaljreguleringsplan for felt 6 ble igangsatt på forsommeren i 2016. GeoTydal AS var innleid som konsulent for Meraker Brug og var ansvarlig for gjennomføring av oppstartsmøte med kommunen og kunngjøring av igangsatt planarbeid. Norconsult overtok arbeidet i 2017.

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 23. mai 2016 for å drøfte avgrensning av planen og rammer for planarbeidet. Eget referat foreligger.

Regionale myndigheter og lokale høringsinstanser ble varslet per e-post og Fagerlia hytteforening, samt de nærmeste hytteeierne i området, ble varslet gjennom brev datert 8. juli 2016.

Planarbeidet ble annonsert i Stjørdals-Nytt 13. juli 2016 og kunngjort på kommunens hjemmeside f.o.m. samme dato.

Frist for innspill til planoppstarten var innen utløpet av uke 35/ 2016.

Det kom inn 8 skriftlige uttalelser i forbindelse med varsling av i gangsett planarbeid. Uttalelsene er gjennomgått og i stor grad innarbeidet i planforslaget.

Myndigheter og andre interessenter gis også anledning til å uttale seg til reguleringsplanforslaget når dette sendes på offentlig høring.

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid

I henhold til plan- og bygningslovens §12-8 varsles det oppstart av reguleringsarbeid i Fagerlia i Meraker kommune.

Reguleringsarbeidet omfatter følgende:

- Utarbeidelse av detaljplan for fritidsbebyggelse i henhold til kommuneplanens arealdel.
- Infrastruktur.
- Gjennomgående skitrase ned til Bjørgbekktrekket.

Planområdet:
Planområdet er vist med stiplede linje på kartutsnittet under, og berører eiendommene 49/1, 11/2, 13/1 og 13/2.



Dersom det på nåværende tidspunkt skulle være innspill til planarbeidet ber vi om en skriftlig uttalelse innen utløpet av uke 35-2016.

Innspill sendes skriftlig og helst pr mail til adressen: geotydal@tydalsnett.no eller eventuelt pr post til: GeoTydal AS, postboks 4, 7591 Tydal

Følgende innspill ble mottatt i forbindelse med varsel om oppstart/ utsending av utkast til planprogram:

Norges vassdrags- og energidirektorat – datert 02.08.2016

NVE gir pga. begrenset kapasitet ingen konkrete innspill til planarbeidet, men oversender standard sjekkliste for gjennomgang. NVE vil gi uttalelse til plandokumentene når de oversendes på offentlig høring etter 1. gangs behandling dersom NVEs ansvarsfelt ikke er godt nok ivaretatt i arbeidet.

Kommentar: De tema som belyses i NVEs sjekkliste vil følges opp i planarbeidet. Det er planlagt å benytte fagperson med geoteknisk kompetanse til å kvalitetssikre planen.

Statens vegvesen – datert 22.07.2016

SVV har ingen merknader til oppstart av planarbeidet.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag – 29.08.2016

Landbruksavdelingen: Ingen merknader.

Miljøvernavdelingen: Minner om at grenseverdier for støy må overholdes og at det må tas hensyn til miljøkvaliteter i området, herunder verdier for biologisk mangfold, landskap og friluftsliv. Konsekvensene for naturmangfold må framgå.

Kommunalavdelingen: Minner om at det må gjennomføres ROS-analyse.

Reindriftsavdelingen: Ingen merknader

Kommentar: Konsekvenser for naturmangfold vil bli vurdert i planarbeidet. Det vil også utarbeides en enkel ROS-analyse.

Fylkeskommunen i Nord-Trøndelag – datert 11.08.2016

Fylkeskommunen har ingen planfaglige merknader til oppstartsvarelet. Tiltaket er vurdert til å ikke komme i konflikt med automatisk freda kulturminner. Fylkeskommunen minner likevel om aktsomhetsplikten.

Sametinget – datert 01.08.2016

Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området. I uttalelsen minner de likevel om det generelle aktsomhetskravet og foreslår en konkret formulering som bes tatt inn i planbestemmelsene.

Kommentar: Foreslått formulering for å sikre evt. hittil ukjente kulturminner tas inn i planbestemmelsene.

Direktoratet for mineralforvaltning – datert 18.08.2016

DMF kan ikke se at tiltaket kommer i konflikt med mineralressurser av regional eller nasjonal verdi og har derfor ingen merknader til oppstartsvarelet.

Carstein Jensen, hytteeier i Fagerlia – datert 13.07.2016

Positiv til at området blir utbygd og at det planlegges bedre løsninger for ski-inn og ski-ut. Etterspør ulike tiltak som konsekvens av at antallet hytter økes vesentlig gjennom nye utbyggingsplaner; - asfalt på Fagerliavegen, sikkerhetsløsninger (bom?), felles aktivitetsområder m.v.

Kommentar: Fokus på skitraséer vil ha høy prioritet i planarbeidet. Øvrige innspill tas med inn i vurderingene med planen. Oppgradering av Fagerliavegen (kommunal veg) inngår ikke i planen.

Nils Fremstad, leder av Krogstadfeltet hytteforening – datert 14.09.2016

Hytteforeninga er opptatt av at planlagte skitrasé ned til Bjørgbekktrekket realiseres snarest.

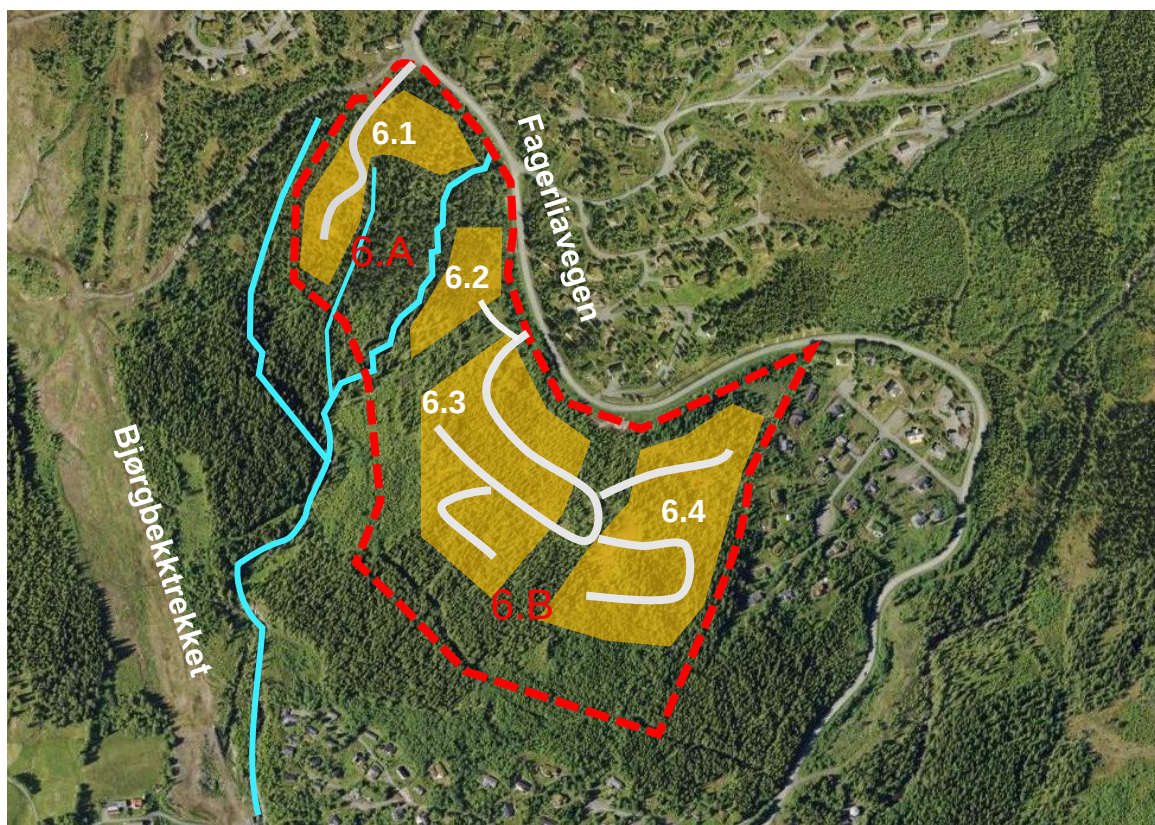
4 Beskrivelse av tiltaket

4.1 HOVEDGREP

Planområdet er stort i areal og gir muligheter for utbygging av hytter i mange år fremover. En viktig målsetting for planarbeidet har derfor vært å legge opp til en etappevis utbygging der det til enhver tid kan tilbys ulike «produkter» i ulike prisklasser beregnet for ulike kjøpegrupper. I motsetning til flere av de eldre feltene i Fagerlia med spredte klynger med tomter og grønne arealer mellom, er det for felt 6 lagt opp til en tett og kompakt utnytting langs ny infrastruktur (tosidig utnytting av alle nye veger) og heller større sammenhengende belter med grønnstruktur mellom delfeltene. For å minimalisere utbyggings- og driftskostnader knyttet til infrastruktur har det vært viktig å samordne utforming av byggeområder med prinsipper for veg-, vann- og avløpsløsninger. For å minske terrenginngrep og redusere anleggsarbeid har det vært lagt vekt på å planlegge felles traséer for turløyper og avløpsnett. Dette gir også mulighet til å beholde arealer med «urørt» naturmark og vegetasjon internt i feltet.

Feltet avsatt i flatereguleringsplanen som 6A er vanskelig å utnytte p.g.a. bekkedalene og store høydeforskjeller. Her foreslås det derfor et byggeområde for tradisjonelle hytter langs den øverste ryggen (felt 6.1) og et område (felt 6.2) med mulighet for tettere utnytting (utleie) med adkomst på et lavere nivå fra Fagerliavegen. Høyderyggen mellom disse arealene beholdes som naturområde da det er vurdert å bli for krevende og kostbart med veg og avløpsløsninger hit.

Skitraséen mellom 6A og 6B beholdes ca. som opprinnelig planlagt mellom det som i ny plan blir felt 6.2 og 6.3. For å begrense antallet avkjørsler fra Fagerliavegen samt legge avkjørsel der vegen ikke er så bratt, får område 6B – nå kalt 6.3 og 6.4 en felles avkjørsel. Felt 6.1 tenkes utbygd først, deretter hele eller deler av 6.3 og tilslutt 6.4 i et eller to trinn. Felt 6.2 som er tiltenkt tettere utnytting, kan bygges når det måtte være interessenter for dette uavhengig av utbyggingstakten på de andre feltene.



- Prinsipp for utbygging av felt 6

4.2 PLANAVGRENSING

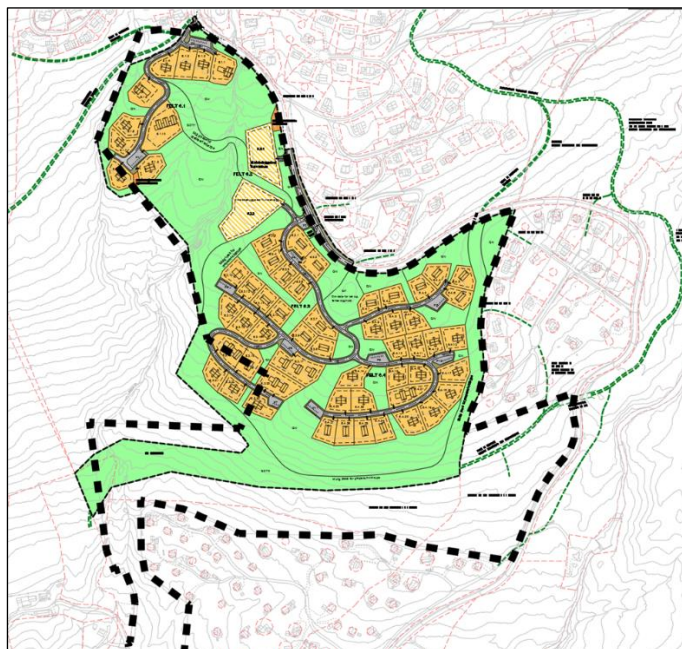
I forbindelse med oppstart av planarbeidet ble det varslet en større utstrekning av planområdet enn det som nå inngår i planforslaget. Avvikene er ikke vurdert til å være så vesentlige at det er behov for nytt oppstartsvarsel.

Kobling mot alpinbakken i sør-vest

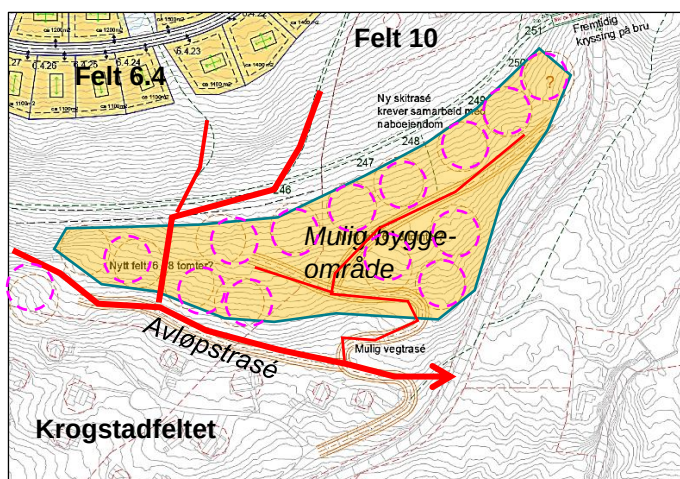
Området som først ble tatt med langs bekken mellom Bjørgbekktrekket og Krogstadfeltet viste seg å være lite aktuelt å ha med i planen da ny skitrasé må krysse lenger opp og dermed ikke berøre dette arealet. Plangrensa er derfor lagt inn mot bakken ca. der ny skitrasé vil komme inn mot trekket.

Kobling mot Fagerliavegen i sør-øst

Det er potensiale for å legge ut flere hyttetomter i overkant av Krogstadfeltet. Det kunne vært hensiktsmessig å regulert dette området samtidig som hele felt 6 reguleres, men siden dette området blir liggende på nedsiden av den planlagte skitraséen, kan dette området likegodt reguleres i en separat plan. Avløpsledninger fra felt 6 vil føres gjennom dette området, men det er mulig å legge ledningstraséer slik at de ikke er til hinder for fremtidig utbygging. Dette er undersøkt og laget foreløpige skisser på.



- Planområdet som det ble kunngjort oppstart av planarbeid på er vist med sort stiplet linje og er noe større enn det som er med i planforslaget.



- Studie av mulig vegadkomst og tomtepotensiale mellom felt 6/ 10 og Krogstadfeltet. Ny avløpsstrase fra felt 6 (vist med rødt) vil komme ned gjennom dette området og kobles på eksisterende nett i Fagerliavegen.

4.4 BYGGEOMRÅDER

Området er foreslått utnyttet så tett som mulig med anledning til å bygge store hytter med tomter på ca. 1 daa og flere enheter på enkelte av tomtene. Byggbart areal på mange av tomtene er begrenset pga. bratt terreng. Angitt byggegrense på plankart viser ytre begrensning for hovedhytte. Maks utnyttning er angitt både som bebygd areal i prosent og i bruksareal. For tomter som bebygges med en bruksenhet gjelder maks %BYA = 30 % og maks BRA 250 m². For tomter med flere enheter tillates maks BRA 150 m² per enhet.

Omriss av planlagt bygg på plankartet er veiledende, men angitt møneretning er bindende. Fastsatt møneretning for hovedbygg på hver tomt vil gi en ryddig helhet når hyttene bygges såpass tett. Det tillates enten saltak eller pulttak og sokkel på alle bygg der dette er egnet ift. terreng. For tomter med en hytte tillates det hovedbygning i 1 etasje med hems/ 2. etasje eller sokkel i tillegg. For tomter med flere enheter åpnes for 1 etasje + hems/ 2. etasje og sokkel og innen område 6.2 der det åpnes for større leilighetsbygg tillates 3 etasjer + hems eller sokkel. Maks. høyde til møne eller øvre gesims ved pulttak er 7,3 m for enkelthytte, 9,8 m på tomter der det kan bygges flere hytter sammen og 12,8 m for leilighetsbyggene innen 6.2.

For å være best mulig tilpasset markedet er det lagt opp til stor fleksibilitet innenfor planen mht. antall enheter og tetthet. Tomter som er godt egnet for tettere utbygging uten å sjenere andre tomter er foreslått regulert slik at det tillates flere enn en bruksenhet dersom disse bygges samlet. Det vil derfor være ganske åpent hvor mange enheter som blir bygd innen de ulike delfeltene. For de ulike feltene gir minimum og maksimum utbygging følgende tall:

- Felt 6.1: mellom 10 og 20 enheter
- Felt 6.2: mellom 8 og 18 enheter
- Felt 6.3: mellom 23 og 31 enheter
- Felt 6.4: mellom 27 og 36 enheter

En utbygging av felt 6 vil samlet gi mellom 68 og 105 nye fritidsboliger avhengig av hvor mange tomter som utnyttes maksimalt. Sannsynlig utnyttning av området vil trolig havne et sted mellom minimum og maksimum antall dvs. mellom 80 og 90 enheter.

Tabeller som viser ca. tomtearealer og antall enheter for de ulike delfeltene:

Felt 6.1	Ca. areal	Min. antall enh.	Maks. antall enh.	Kommentar
6.1.1	1480 m ²	1	2	Her tillates 1 evt. 2 enheter (forutsatt samla utbygging)
6.1.2	1120 m ²	1	6	Tomtene 2, 3 og 4 kan bebygges med 1 enhet alternativt inntil 6 dersom de bygges ut samlet
6.1.3	1300 m ²	1		
6.1.4	1230 m ²	1		
6.1.5	1750 m ²	1	2	Her tillates 1 evt. 2 enheter (forutsatt samla utbygging)
6.1.6	1200 m ²	1	1	
6.1.7	1190 m ²	1	1	
6.1.8	1320 m ²	1	1	
6.1.9	1330 m ²	1	1	
6.1.10	2800 m ²	1	6	Her tillates 1 evt. inntil 6 enheter (forutsatt samla utbygging)
Sum	14 800 m²	10	20	

Felt 6.2	Ca. areal	Min. antall enh.	Maks. antall enh.	Kommentar
6.2.1	3590 m2	3	8	Her tillates min. 3 og maks. 8 enheter (samla utbygging)
6.2.2	4730 m2	5	10	Her tillates min. 5 og maks. 10 enheter (samla utbygging)
Sum	8 300 m2	8	18	

Felt 6.3	Ca. areal		Ca. areal		Ca. areal	
6.3.1	1270 m2	6.3.11	1010 m2	6.3.21	1160 m2	* For tomt 1 og 2 tillates 1 enhet på hver alt. inntil 6 totalt ved samla utbygging.
6.3.2	1210 m2	6.3.12	1020 m2	6.3.22	1120 m2	
6.3.3	1100 m2	6.3.13	1210 m2	6.3.23	1220 m2	* For tomt 17 tillates 1 enhet alt. inntil 4 ved samla utbygging.
6.3.4	1000 m2	6.3.14	1280 m2			
6.3.5	1010 m2	6.3.15	1210 m2			* For tomt 18 og 19 tillates 1 enhet på hver alt. inntil 3 totalt ved samla utbygging.
6.3.6	1010 m2	6.3.16	1100 m2			
6.3.7	1350 m2	6.3.17	2610 m2			
6.3.8	1100 m2	6.3.18	1340 m2			* For tomt 20 tillates 1 enhet alt. inntil 3 ved samla utbygging utbygging.
6.3.9	1040 m2	6.3.19	1650 m2			
6.3.10	1010 m2	6.3.20	2070 m2	Sum	29 100 m2	Min. 23 - maks 31 enheter

Felt 6.4	Ca. areal		Ca. areal		Ca. areal	
6.4.1	1000 m2	6.4.11	1060 m2	6.4.21	1510 m2	* For tomt 22 og 23 tillates 1 enhet alt. inntil 4 ved samla utbygging.
6.4.2	1070 m2	6.4.12	1060 m2	6.4.22	1230 m2	
6.4.3	1110 m2	6.4.13	1310 m2	6.4.23	1200 m2	* For tomt 24, 25, 26 og 27 tillates 1 enhet alt. inntil 10 ved samla utbygging.
6.4.4	1110 m2	6.4.14	1260 m2	6.4.24	1110 m2	
6.4.5	1110 m2	6.4.15	1100 m2	6.4.25	1150 m2	
6.4.6	1100 m2	6.4.16	1010 m2	6.4.26	1110 m2	
6.4.7	1100 m2	6.4.17	1410 m2	6.3.27	1100 m2	
6.4.8	1140 m2	6.4.18	1410 m2			
6.4.9	1070 m2	6.4.19	1400 m2			
6.4.10	1050 m2	6.4.20	1420 m2	Sum	31 700 m2	Min. 27 - maks 36 enheter

Under er vist noen eksempler på hyttetyper som kan være aktuelle for de ulike tomtene. Illustrasjonene er hentet fra internett og har kun til hensikt å beskrive muligheter. Det vil være mange flere hyttemodeller eller skreddersydde måter å bygge på som kan bli gode løsninger innenfor de enkelte tomtene.

Hyttetype I – «Oppstugguhytter»

Hyttetypen er egnet for tomter med tilstrekkelig bredde, eksempelvis på tomtene angitt på plankartet med møneretning langs terrenget.



Hyttetype II – «Hytter med utsikt i gavl»

Hyttetypen passer på smale tomter og bør fortrinnsvis bygges med sokkel der det er stor høydeforskjell på tomta, eksempelvis på tomtene angitt på plankartet med møneretningen vinkelrett på terrenget.



Leilighetsbygg

Innen felt 6.2 er det egnet å bygge større bygg med flere leiligheter. Her kan tillates friere takform, forutsatt torv på taket som i øvrige deler av Fagerlia.



4.5 ADKOMST OG KJØREVEGER

Det etableres hovedadkomst til feltet med avkjørsel fra Fagerliavegen. Øvre avkjørsel foreslås samordnet med eksisterende avkjørsel/trafikkareal ved de to nederste hyttene i felt 5. Det foreslås en egen ny avkjørsel inn til område 6.2.1 avsatt til tettere utbygging/leiligheter. Resten av felt 6 (6.2.2 og 6.3 og 6.4) foreslås å få en felles adkomst fra Fagerliavegen. Avkjørselen er plassert der vegen i dag har minst stigning og det er brukbar sikt både opp og ned. For å unngå problemer med stopp og bakkestart på glatt vinterføre foreslås det å etablere forbikjøringsfelt på Fagerliavegen slik at biler som skal videre oppover Fagerliavegen kan holde farten forbi om foranliggende bil stopper for å svinge av til venstre.

Kjørevegene i feltet opparbeides med 4,5 m vegbanebredde inkl. skulder. I tillegg reguleres areal med bredde 1,75 m på hver side til veggrøft. Totalbredde regulert areal til vegformål er 8,0 m som er tilsvarende bredde som for de nyeste feltene som er bygd ut. Eventuelle fyllinger og skjæringer skal bearbeides slik at de i størst mulig grad inngår som tomt eller tilgrensende grønnstruktur.

Det har vært testet ut mange forskjellige prinsipp for vegføring underveis i prosessen. Det har vært et mål å bygge færrest mulig lengdemeter veg uten at stigningsforholdene blir for bratte. De bratteste partiene i deler av V1, V7 og V9 (ca. 13%) har tilsvarende eller slakere stigning sammenlignet med de bratteste internvegene som så langt er bygd i Fagerlia (eksempelvis i felt 5 og 4.4). For V1, V7 og V9 er det satt av manøvreringsareal for å snu på det laveste punktet i enden av vegen. Det er også felles parkeringsplass høyere oppe som kan benyttes om man ikke vil kjøre ned når det er glatt.

Samlet vil hele felt 6 få totalt ca. 1,7 km ny veg. Dette er til sammenligning tilsvarende lengde ny veg i felt 8B bygd for vesentlig færre enheter (38 stk) enn i felt 6 (104 stk).

4.6 PARKERING

I planen legges det opp til at alle tomter med en hytte skal ha plass til minimum 2 biloppstillingsplasser på egen tomt enten på bakke og/eller i carport/garasje. For tomter der det åpnes for å bygge flere enheter kan inntil halvparten av parkeringskravet dekkes på regulert felles parkeringsareal.

Felles parkeringsareal inkludert snuplasser skal ellers dekke generelt behov for gjesteparkering, oppstilling for hengere etc. Disse er spredd inne i delfeltene. Areal angitt som P3 ved Fagerliavegen er tenkt å fungere som snuplass og evt. korttidsparkering samt ha plass for informasjonstavle for feltet, postkasse, etc. Nødvendig vegareal, parkering og snuplasser skal opparbeides før utbygging.

I flatereguleringsplanen fra 2005 var det satt av p-lommer langs Fagerliavegen. Disse er det ikke vurdert som hensiktsmessig å ta med i ny detaljplan.

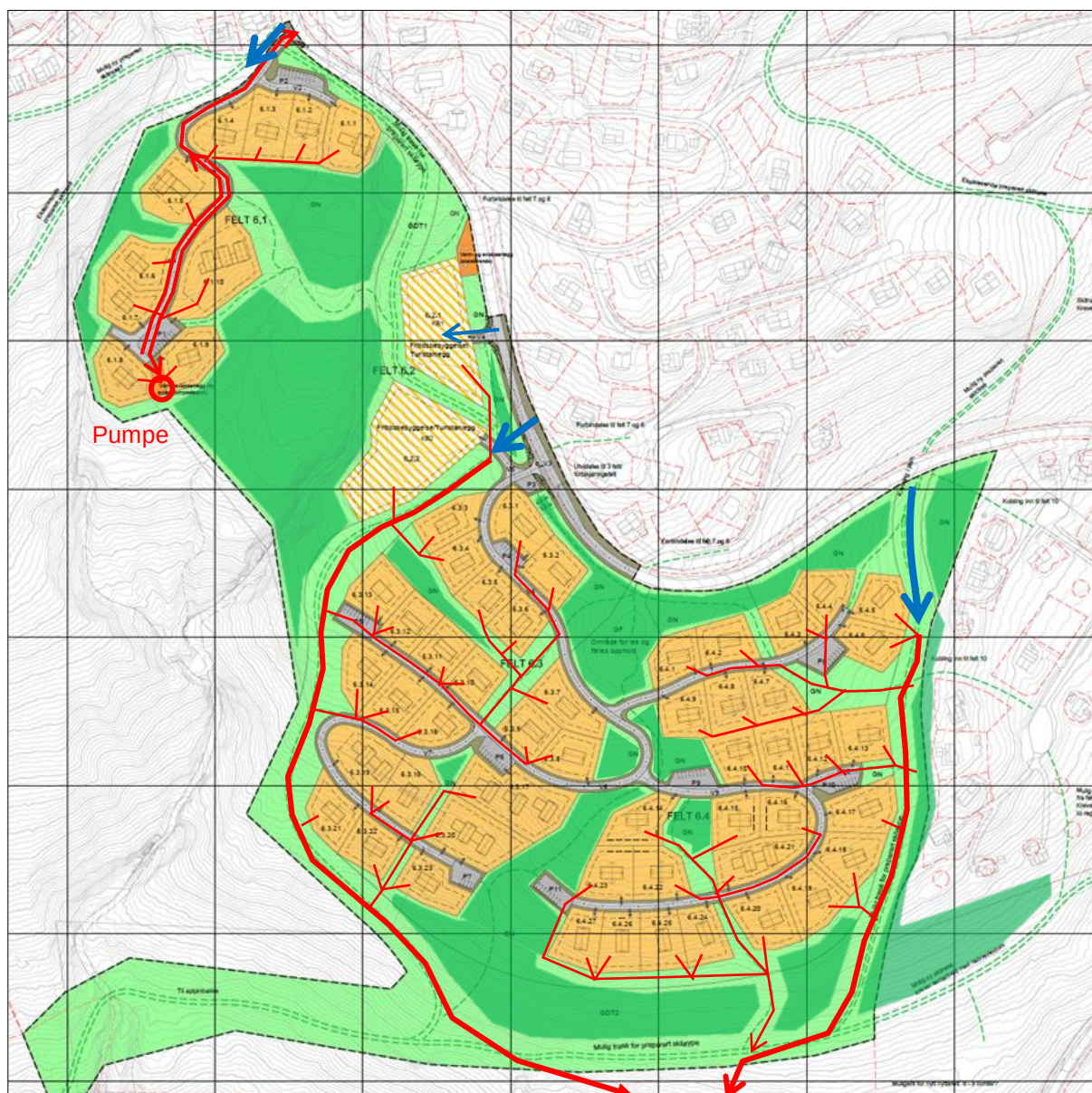
4.7 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Hovedvannledningen ligger i Fagerliavegen og det vil være enkelt å knytte seg til denne via eksisterende kummer. Vannforsyning til feltet vil bli ført ned langs vegtraséene og ellers følge avløpstraséene inn til tomtene.

For å få nødvendig fall på avløpsledningene vil prinsippet være at avløpsledninger for felt 6 ledes ned via hovedskitraséene; - en på vestsiden av 6.3 og en på østsiden av 6.4 og kobles på ledningsnett i Fagerliavegen like ovenfor Krogstadfeltet (se illustrasjon s. 14). For felt 6.1 er det terrengmessige utfordringer ved en slik løsning og det er derfor foreslått å heller pumpe avløpet fra 6.1 opp langs V1 til Fagerliavegen. Det er satt av areal ved enden av V1 til pumpestasjon.

Overvannshåndtering skjer lokalt gjennom infiltrasjon i grunn.

Det er planlagt strømforsyning via eksisterende trafo ved Fagerliavegen. Strømforsyning i kabel vil følge skiløypetraséer og vegtraséer omtrent tilsvarende som VA-nettet ut til hyttene.



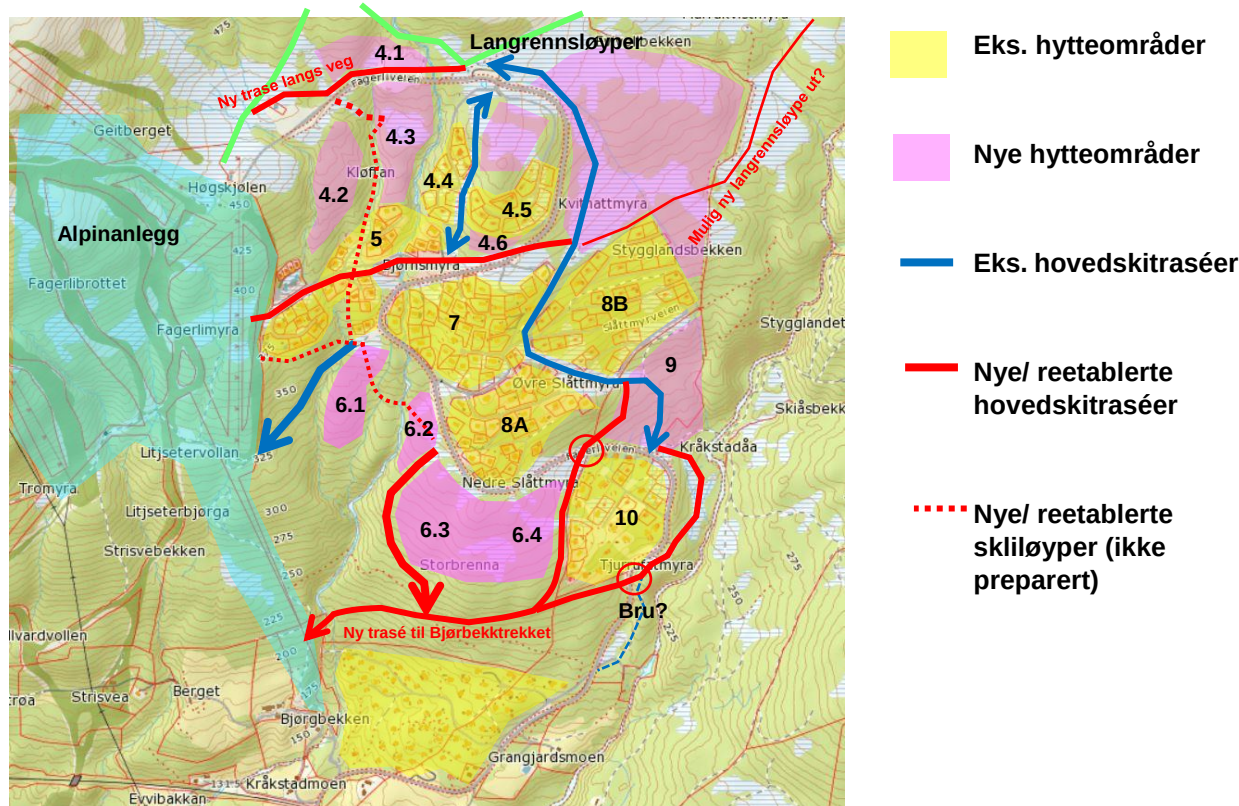
- Prinsipp for mulig avløpsløsning der ledningstraséer i hovedsak følger kjøreveger eller skiløyper/ turstier. Ved å trekke hovedtraséene for ledningsnettet ut til vestsiden av felt 6.3 og østsiden av 6.4 kan eksisterende vegetasjon i midtre deler bevares. Endelig løsning vil kunne avvike fra foreløpig prinsipp.

4.8 SKITRASÉER, TURSTIER OG FELLESAREAL

Planer for ski-inn/ ski-ut-traséer har vært tema i forbindelse med utviklingen av Fagerlia i mange år. Flere av innspillene ifb. med varslinga av planoppstart tar også opp dette.

Dersom ny reguleringsplan ikke ivaretar skitraséer gjennom felt 6 vil planområdet sperre mulig ferdsel ned til Bjørgbekktrekket for mange av de eksisterende hyttefeltene i Fagerlia. Det har fra tidligere utbygginger ikke vært sikret sammenhengende korridorer for ski-inn/ ski-ut. Det er derfor vanskelig i ettertid å tilrettelegge for gode løsninger gjennom hele lia uten at det gir konflikt med ferdigbygde vegger og bebyggelse.

Skisse – mulige prinsipper for fremtidige hovedskitraséer i hele Fagerlia

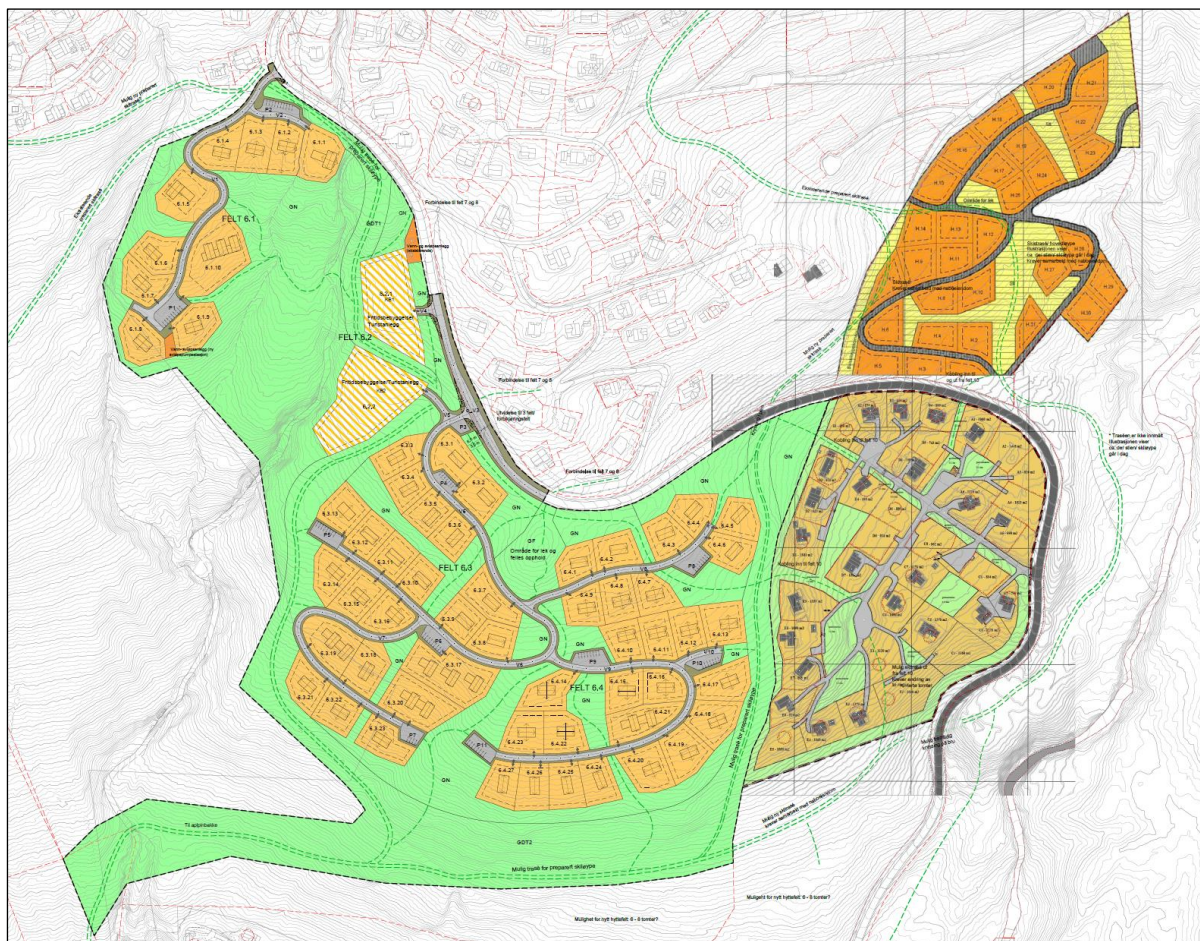


Planen for felt 6 sikrer en korridor til skitrasé mellom felt 6 og felt 10, ca. i tråd med illustrasjonen over nye felt som er vist på hjemmesiden s 3. Ideelt sett bør det være planskilt kryssing av Fagerliavegen. Det er terrengmessig vanskelig å få til en god løsning på dette mellom felt 6 og 10. Det enkleste stedet å etablere bru er nedenfor felt 10. Derfor er det også illustrert en mulig hovedtrasé ned fra felt 9 på østsiden av Fagerliavegen og med mulighet for bru over vegen der terrenget på begge sider er høyest.

Dersom de foreslåtte koblingene ned mot Bjørgbekktrekket skal fungere godt blir det avgjørende viktig å få til gode korridorer gjennom felt 9. Gjeldende reguleringsplan sikrer ikke dette og bør omarbeides.



- Vedtatt plan for felt 9 (t.v.) og prinsippsskisse (t.h.) som viser alternativ utnytting av området som både ivaretar skitraséene, gir ca. like mange tomter samt en besparelse på ca. 200 løpemeter kjørevei.



- Illustrasjonen viser skitrasé mellom felt 6.4 og 10 og skitrasé med mulig bru over Fagerliavegen sør for felt 10. Nylig vedtatte reguleringsplan for felt 10 har ikke tatt med ski-ut trasé i sørdelen – dersom feltet skal få en god kobling mot Bjørgebekktrekke bør noen av de avsatte tomtene i sør justeres.

Traséen vist mellom felt 6.2 og 6.3 vil være viktig både for de to nye feltene, men også kunne bli et tilbud til deler av felt 7 og 8A. For at felt 6.1, 6.2 og 6.3 skal kunne skli på alpinski tilbake til hyttene er det i planen vist en mulighet for en mindre skiløype internt i feltet over bekkedalene. Tidligere avsatte trasé langs Fagerliavegen (i 2005-planen) vil ikke kunne fungere da terrenget er bratt, deler av arealet brukes av pumpestasjonen og vegkantene er ofte fulle av stein etter brøyting og dermed uegnet for skikjøring.

Planforslaget viser ikke store arealer til felles opphold, men det er tenkt at haugen øverst mellom felt 6.3 og 6.4 kan bli et sted med sittemuligheter og evt. en liten gapahuk. Det er også tenkt at det kan opparbeides en sitteplass med utsikt mellom P5 og skitraséen der det er ganske flatt. I tilknytning til traséen mellom 6.1 og 6.2 kan det være egnet å gjøre mindre tilrettelegginger for aktivitet og opphold.

4.9 UNIVERSELL UTFORMING

Fagerlia er bratt og det vil ikke være mulig eller ønskelig av hensyn til terrenginngrep å oppfylle alle krav til universell utforming internt i feltene eller på alle stier og turløyper. Enkelte deler av felt 6 har brukbar tilgjengelighet, mens andre deler av området har vegføringer med bratt stigning. Det vil være biladkomst til alle tomtene og de fleste av tomtene vil kunne opparbeides slik at alle kan komme inn i hovedhytte og ferdes på deler av tomta.

5 Konsekvenser av tiltaket

5.1 GENERELT

Planområdet er satt av til utbygging i overordnede planer og tiltaket er dermed i samsvar med det som omgivelsene har ansett som forventet arealbruk. En full utbygging av hele felt 6 vil gi økt belastning på infrastrukturen i Fagerlia og økt biltrafikk på hovedvegen i forhold til dagens situasjon. Mer biltrafikk vil gi noe mer trafikkstøy fra Fagerliavegen. Det er ikke beregnet mulig fremtidig støynivå for tilgrensende hyttefelt da avstand til veg for de fleste hytter er såpass stor (over 30 m) og trafikkmengden tross alt begrenset. Det antas at både eksisterende og nye hytter vil få akseptabelt nivå. For de nye hyttene i felt 6 vil det være naturlig at disse får uteplasser på den siden av hytta som vender bort fra vegen. Eventuelle negative konsekvenser for omgivelsene vil være løsbare gjennom god planlegging og lokale tiltak.

5.2 NATURMANGFOLD

Utbygging av felt 6 vil endre store deler av et tidligere naturområde til byggeområde og fugl og dyr som bruker området i dag må finne seg nye biotoper. Det blir fortsatt igjen en god del naturmark innenfor planområdet og det er mye utmark i nærområdet og kommunen forøvrig med samme kvaliteter som planområdet.

For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken. Når det gjelder kravet til kunnskap om naturmangfold i naturmangfoldloven § 8 er det som beskrevet i kap. 2 ikke registrert viktige eller truede naturverdier innenfor planområdet i fagsystemene Naturbasen eller Artsdatabanken. Det er heller ikke framkommet opplysninger som skulle tyde på at det kan befinne seg arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget og det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9–12.

5.3 EKSISTERENDE HYTTEOMRÅDER/ FRILUFTSLIV

Som omtalt i kap. 2.2 og 5.1 er utbyggingen i tråd med eldre flatereguleringsplan fra 2005 og har dermed vært kjent for alle som har bygd hytter etter den tid i omkringliggende felt. De nye hyttene i felt 6 vil ikke komme spesielt nært eksisterende hytter slik at de tar utsikt eller medfører urimelig innsyn. Mot øst (felt 10) er det satt av en buffer med skitrasé og vegetasjon. Tilrettelegging med skiløyper og turstier vil bli et positivt tilbud for omkringliggende hytteområder.

5.4 GEOTEKNIKK OG FLOM

Med utgangspunkt i kjent kunnskap om området er grunnforholdene vurdert til å være stabile – se kap. 2.6. Planområdet antas ikke å være i fare for å rase ut eller bli truffet av rasmasser fra eventuelle ras høyere oppe i terrenget. De nye tiltakene vil ikke bidra til at planområdet eller omkringliggende arealer blir utsatt for ras, snøskred eller steinsprang. Forutsatt at området bygges ut slik det er planlagt med riktig fall på veger, nødvendige overvannsrør og gode fordrøyningsmasser vil det ikke være fare for flomskader på infrastruktur eller hytter. Bekken som renner ned mellom 6.1 og 6.2 kan være flomstor, men ligger lavt i terrenget og i tilstrekkelig avstand fra hytter og veger slik at det er liten fare for store ødeleggelser ved flom.

6 Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analysen identifiserer uønskede hendelser/ potensiell fare, risiko knyttet til dette og eventuelle behov for tiltak. Metoden er basert på veilederen fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap - Samfunnssikkerhet i arealplanlegging, Kartlegging av risiko og sårbarhet – 2011 (dsb.no).

Tabellen under er en bearbeidet standard der **farekategorier** inndeles i to grupper: naturfarer og menneske- og virksomhetsbaserte farer.

Sannsynligheten for at faren inntreffer er gradert etter frekvens, dvs. hvor ofte man antar at hendelsen vil finne sted, og inndelt etter følgende skala: lite sannsynlig (> 50 år), mindre sannsynlig (10 – 50 år), sannsynlig (1 – 10 år) og meget sannsynlig (< 1 år).

Konsekvensen av en eventuell hendelse er vurdert i forhold til liv/ helse, materielle/ økonomiske verdier, miljø og samfunnsviktige funksjoner. Skalaen som benyttes inndeles i fem kategorier: ufarlig, en viss fare, kritisk, farlig, katastrofalt og dekker spekteret fra ingen skader til flere dødsfall og alvorlige og kostbare materielle tap og miljøskader.

Risiko er et produkt av sannsynligheten for at hendelsen inntreffer og konsekvensen av hendelsen om den skulle inntreffe. Risiko angitt som grønn krever ikke tiltak, gult krever at tiltak vurderes og rødt krever tiltak iverksatt.

Farekategori	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Kommentar/ tiltak
NATURFARER <i>Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:</i>				
• Masseras/ utglidning	Lite sannsynlig	En viss fare		Området består av morenemasser med skrint jordsmonn, noe torv og noe fjell i dagen. Det er ikke registrert som utsatt i NVE's kartløsning. Området er vurdert som stabilt av geotekniker.
• Snø-/ isras/ steinskred	Lite sannsynlig	En viss fare		Området er ikke registrert som potensielt rasfarlig i NVE's kartløsning. Det er heller ikke skrenter nær planlagt bebyggelse som utgjør lokal rasfare.
• Flom, erosjon og isgang	Sannsynlig	En viss fare		Bekken mellom 6.1 og 6.2 kan bli flomstor, men vil ikke utgjøre fare for liv/ helse eller medføre store materielle skader på bebyggelse eller infrastruktur.
• Overflatevann	Sannsynlig	En viss fare		Det er planlagt at grøfter og drenerende masser skal håndtere perioder med ekstremnedbør. Dette vil redusere risikoen for materielle skader i feltet.
• Skog- og gressbrann	Lite sannsynlig	En viss fare		Ved evt. skog eller gressbrann vil det være god tilgang på vann. Det er mange fluktruter ut av området.
• Sterk vind	Lite sannsynlig	En viss fare		Området er ikke spesielt utsatt for vindpåkjenninger. Bygg må dimensjoneres for å tåle lokalklima.
• Radon	Lite sannsynlig	En viss fare		Ikke undersøkt. Det har ikke vært problematikk på hyttene i området. Radonsperre er generelt krav etter Tek10.

Farekategori	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Kommentar/ tiltak
MENNESKE- OG VIRKSOMHETSBASERTE FARER				
<i>Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:</i>				
- Ulykker knyttet til transport - veg - jernbane - sjø/vann/elv - i luften	Lite sannsynlig	En viss fare		<i>Ingen farer for planområdet knyttet til eksterne transport årer.</i>
Ulykker knyttet til nærliggende virksomheter (utslipp giftige eller eksplosjonsfarlige gasser/ væsker)	Lite sannsynlig	En viss fare		<i>Det ligger ingen virksomheter i nærheten av planområdet som kan innebære slik fare.</i>
Ødeleggelser av infrastruktur (elektrisitet, teletjenester, vannforsyning, renovasjon/ spillvann)	Lite sannsynlig	En viss fare		<i>Ingen spesielle ulemper. Det antas at evt. bortfall vil være kortvarig og ha liten konsekvens for fritidsboligene.</i>
Elektromagnetiske felt (Høyspentlinjer mm)	Lite sannsynlig	En viss fare		<i>Ingen høyspent i området.</i>
Trafikksikkerhet	Lite sannsynlig	En viss fare		<i>Ingen vesentlige farer som utløses av økt trafikk. Mer biltrafikk på Fagerliavegen vil være uheldig for turgåere som bruker vegen i dag. Nye turstier vil kompensere noe for dette.</i>
Storbrann	Lite sannsynlig	En viss fare		<i>Ingen spesielle farer. God vannforsyning nær planområdet.</i>
Tidligere bruk - forurensset grunn	Lite sannsynlig	En viss fare		<i>Området har tidligere vært utmark. Det er ikke registrert eller sannsynlig at det er forurensinger i grunnen.</i>
Terror og sabotasje	Lite sannsynlig	En viss fare		<i>Tiltaket er ikke et potensielt sabotasjemål. Det er heller ingen andre sannsynlige mål i nærheten.</i>

Behov for tiltak

Det er i forbindelse med reguleringsplanen ikke vurdert å være behov for spesielle undersøkelser eller beredskapstiltak.

Området er ikke spesielt utsatt for naturkatastrofer som ras, skred, flom e.l. Mulige konsekvenser av ekstremnedbør vil for hytteområdet kunne forebygges ved gjennomtenkte løsninger for håndtering av overflatevann. Ved utforming av krysningspunkt for skitraséen over bekken i sør vil det sikres tilstrekkelig åpning slik at skiløypa ikke blir en barriere ved store vannmengder eller isdannelse i bekken.

Økt biltrafikk langs Fagerliavegen vil kunne gi redusert trafikksikkerhet for myke trafikanter. Dette vil kompenseres bl.a. ved at det etableres alternative turtraséer/ stier i tilknytning til det nye hyttefeltet.