

MELDAL KOMMUNE

Hovedutvalg for Landbruk og tekniske tjenester

Møteinnkalling

Møtested: Møterom 1 Rådhuset

Møtetid: 15.03.2017 kl. 12:00

Sakliste

Sak nr.	Sakstittel	Arkivsak nr	Gradering
019/17	Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen for Resdalen delplan A2	17/165	
020/17	Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene på gnr.159 bnr.19- Oppføring av garasje	17/228	
021/17	Områderegulering for deler av Løkken sentrum - 1.gangsbehandling	16/172	
022/17	Søknad om utvidet tillatelse til å kjøre opp skispor i Jøngfjellområdet	09/68	
023/17	Klage på vedtak	14/525	
024/17	Rullering av kommuneplanens arealdel - planprogram og varsel om oppstart	17/334	
025/17	Søknad om deling av eiendommen gnr. 29 bnr. 2 m. fl.	16/1460	
026/17	Delegerte saker	17/369	
027/17	Refererte skriv	17/369	

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Meldal, 9. mars 2017

Lars Kirkholt
Leder Hovedutvalg for LT

Siri Eithun
Kommunalsjef LT

MELDAL KOMMUNE

Saksframlegg

Saksgang		
Utvalg/styre:	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for Landbruk og tekniske tjenester	15.03.2017	019/17

Saksbehandler: Granheim, Alf Martin	Arkiv: GNBR - 134/016/00	Arkivsaknr: 17/165-4
--	---------------------------------	-----------------------------

Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen for Resdalen delplan A2

Rådmannens forslag til vedtak:

Meldal kommune innvilger i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 søknad om dispensasjon fra bestemmelsene for Resdalen plan A2 for oppføring av tilbygg med bebyggt areal (BYA) på inntil 70 m², slik at totalt bebyggt areal på fritidseiendommen gnr. 134 bnr. 16 blir ca. 149 m².

Meldal kommune avslår i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene Resdalen plan A2, for anleggelse av vei fra Langliveien og inn til eiendommen gnr.134 bnr.16.

Rådmannen avgjør søknaden om tiltak etter plan og bygningslovens § 20-1.

Vedlegg i saken:

Vedlegg til saken

Henvendelse fra:

Knut-Erik Thorgaard, Brannhaugen 6, 7026 Trondheim

Saksopplysninger:

Knut-Erik Thorgaard har som eier av gnr.134 bnr.16 ønske om å utvide hytta på eiendommen gnr.134 bnr.16. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for den totale størrelsen på hovedhuset/hytte og samlet bebygd areal på eiendommen. Det er også søkt om anleggelse av vei inn til området fra eksisterende hyttevei til Langlia hyttefelt på vestsiden av eiendommen. Antatt lengde på veitraseen er på ca.260 meter, og skal delvis gå på tørre partier, men skal også gå over bløte partier med myr.

Det planlagte tilbygget på hytta har et bebygd areal (BYA) på ca. 70 m², og bruksareal (BRA) på 63,3 m². Tilbygget er innredet med soverom, bad, gang og oppholdsrom(allrom m/stue, kjøkkenkrok og spiseplass i et og samme rom).

Begrunnelse for søknadene:

Eksisterende hytte er bygd i laftet plank i 2004. Den har et BYA-areal på 105 m² og et BRA-areal på ca. 70 m². Tiltakshaver ønsker å bygge et tilbygg til eksisterende hytte på tomten, med moderne standard i tilbygget. Tilbygget er tegnet som en separat hytte knyttet sammen med den eksisterende hytta via et felles inngangsparti. Tilbygget ligger 90° rotert på den eksisterende hytten, og er plassert mot sør, for å skape et solfylt sør-vestvendt uterom. Dette gir en oppdelt og avstemt bygningsmasse som er i tråd med reguleringsplanens krav om utforming og som er lagt lavt i terrenget og formet med tradisjonelle former og materialer. Hyttas utforming fremgår av vedlagte tegninger.

Tomta er i tillegg bebygd med et lite uthus.

Tiltakshaver søker også om å kunne etablere en anleggsvei for gjennomføring av byggearbeidet på dette tiltaket. Veien er tiltenkt å gå fra veien opp til Langlia og har en lengde på ca.260 meter. Veitraseen framgår av vedlegg.

Det er sendt nabovarsel til grunneier av gnr. 134 bnr. 1, og det er bekreftet at han ikke har noen innvendinger på dette tiltaket. Saken er ikke sendt på høring til sektormyndigheter.

Saksbehandlers vurdering:

Søknaden om tilbygget krever dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene punkt 1.2 hvor bl. a. følgende er angitt: «Samlet tillatt bebygd grunnflate eksklusiv altaner er 150 m², hvorav hovedhus på inntil 130 m² og uthus og/eller annekst på inntil 30 m² hver.»

Når det gjelder søknaden om å etablere anleggsvei på ca.260 meter til eiendommen fra Lagliveien, så kreves det også dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene under punkt 3.2, da denne sier at det ikke er anledning til å bygge veier ut over de som er allerede er bygd, og de som er vist i planen

Plan- og bygningslovens kap. 19 omhandler dispensasjon. I medhold av § 19-2 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen

det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Saksbehandler tilrår å tillate et tilbygg på inntil 70 m², da det i praksis er en hytte og et større anneks som blir sammenbygd i en bygning. Hyttas lave beliggenhet i terrenget og skjermingen fra øvrige hytter i området, er viktig for vurderingen av om det bør innvilges dispensasjon eller ikke. Dette er begrunnelsen for at saksbehandler mener at hensynene bak arealbestemmelsen ikke blir satt til side, og at fordelene med dispensasjonen er større enn ulempene.

For søknad om bygging av anleggsvei til dette tiltaket, går saksbehandler inn for å avslå denne, da dette ikke er i tråd med planen for området. Et tiltak med anleggelse av en midlertidig/permanent vei, vil kreve en reguleringsendring da dette er en nokså omfattende sak, og som vil gjøre et større inngrep i terrenget. Det er saksbehandlers vurdering ikke er mulig å fjerne en så omfattende anleggsvei uten at det setter tydelige spor i terrenget.

Økonomi:

Ingen konsekvenser for kommuneøkonomien.

Konsekvenser for folkehelse og miljø:

Saken har ingen direkte konsekvenser for folkehelse og miljø ut over at en fritidsbolig som regel er et positivt folkehelseiltak.

Sak 17/165-4
Vedlegg
B-1

Meldal kommune
Byggesak og arealplan
Sektor for landbruk og tekniske tjenester
Kvamsveien 2
7336 Meldal

Trondheim, 05. februar 2017

Deres ref.: Vår ref.: Knut-Erik Thorgaard

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA GRAD AV UTNYTTELSE I REGULERINGSPLAN FOR RESDALEN
PLAN A2**
Fjellkos, Resdalsveien, 7335 Jerpstad. GNR/BNR 134/16

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for tilbygg til hytte på tomt 134/16, Resdalsveien, Jerpstad, søkes det med dette om dispensasjon fra grad av utnyttelse i reguleringsplan for Resdalen plan A2.

Tiltakshaver ønsker å bygge et tilbygg til eksisterende hytte på tomten, med moderne standard i tilbygget. Tilbygget er tegnet som en separat hytte knyttet sammen med den eksisterende hytte via et felles inngangsparti. Tilbygget ligger 90 grader rotert på den eksisterende hytten, og er plassert mot sør, for å skape et solfylt sør-vestvendt uterom. Dette gir en oppdelt og avstemt bygningsmasse, som i tråd med reguleringsplanens krav om utforming er lagt lavt i terrenget og formet med tradisjonelle former og materialer.

Eksisterende hytte og tilbygg utgjør til sammen 149 kvm BYA (sum BTA og åpent overbygget areal). Dette overskrider kravet til hovedhusets størrelse på maks. 130 kvm, og det søkes derfor om dispensasjon fra planbestemmelsenes pkt 1.2 «Grad av utnyttelse» og tillatelse til oppføring av tilbygg til eksisterende hytte i tråd med innsendt søknad.

Tomten som tilbygget er planlagt på ligger for seg selv i utkanten av reguleringsplanens område, ca 250 m fra nærmeste naboehytte. Tilbygget påvirker derfor ingen naboer eller gjenboere.

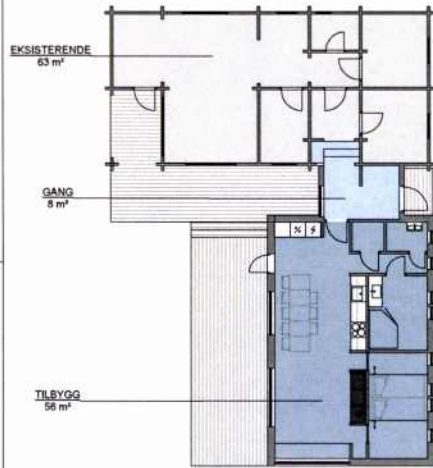
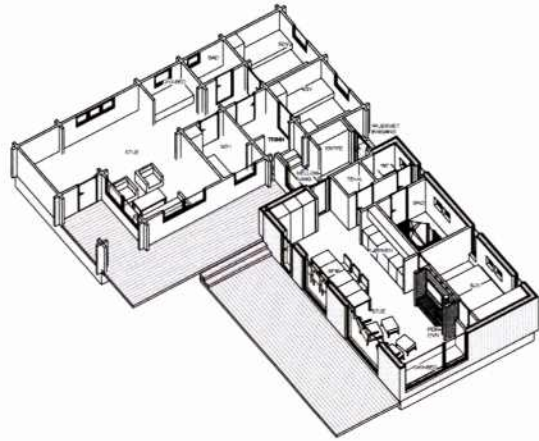
Tiltakshaver har på tidlig tidspunkt varslet kommune og naboer om sine ønsker for tomten, og har i dialog med begge parter mottatt positive signaler til dette.

Tiltakets plassering er vist på innsendte situasjonskart, vedlegg D-1 til søknad om tiltak og medfølgende nabovarsling. Tiltaket påvirker etter vårt skjønn ingen naboer eller gjenboere. Gjennom tilbyggets utforming som et tun-dannende sidebygg til eksisterende hytte, vil intensjonene i reguleringsplan for å unngå ruvende bygg bli ivaretatt, og det søkes derfor om dispensasjon fra reguleringsplanens krav til utnyttelses på tomten.

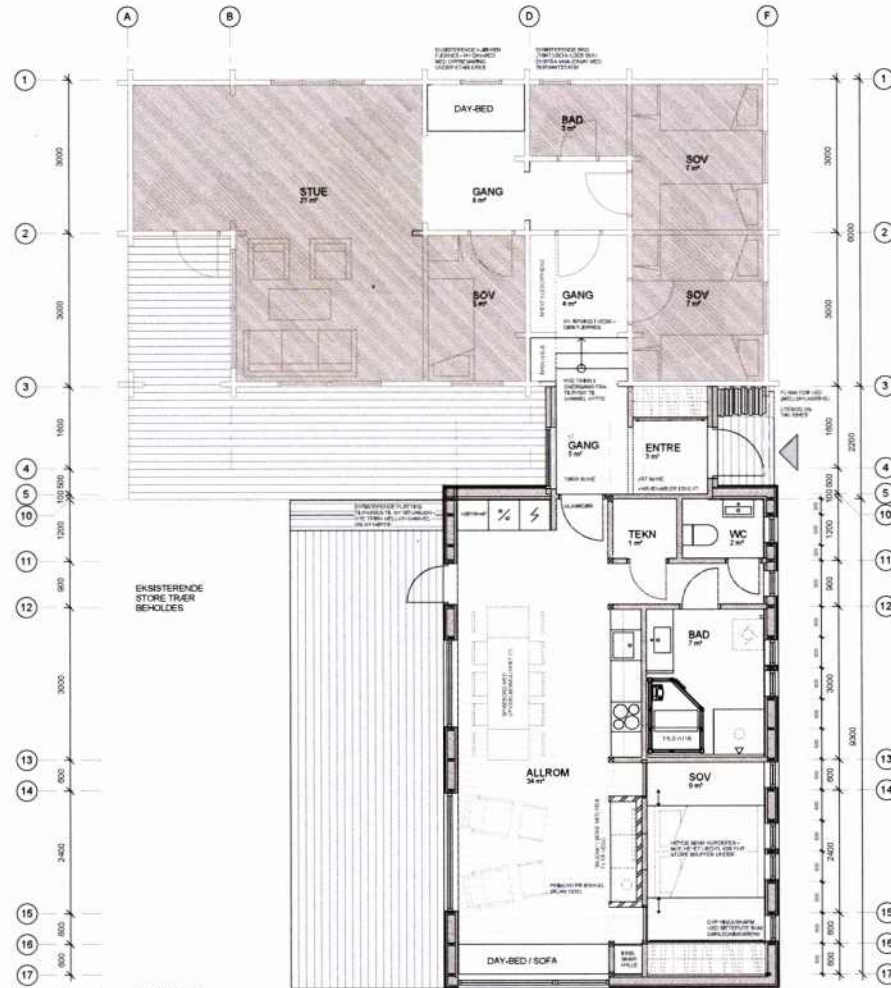
Med vennlig hilsen



Knut-Erik Thorgaard
Brannhaugen 6
7028 Trondheim



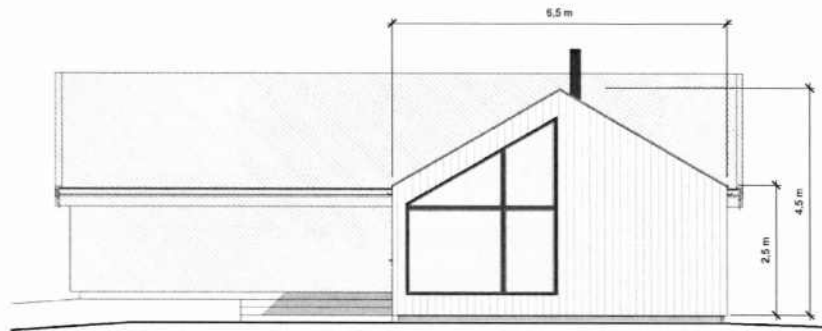
AREALER
 BRUKSAREAL 127 km²
 BEBYGG AREAL 149 km²
 (BTA INKL. ÅPENT OVERBYGG AREAL)



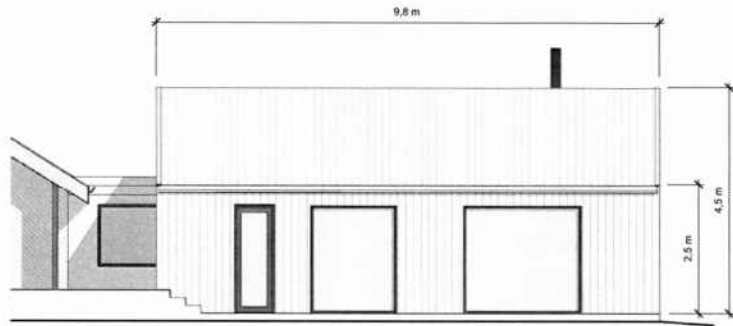
Sak 17/165-1

Vedlegg 8

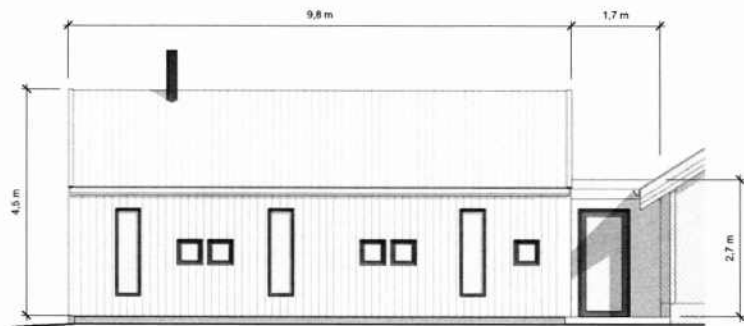
1 TAKUTSTIKK REDUSERT, JUKKER ENKRET.		17.01.2017	
Rev	Endring	Utført	Oppr.
A110		006	
E-1			
HYTTE RESDALEN			
Gnr 134 / Bnr 16			
THORGAARD + FJELDVIG			
Barnheugen 6, 7020 Trondheim			
SIKRETTE ILLUSTRASJONER AMUND RØDVIK WANGEN ARKITEKT OG INTERIØR WANGEN & WANGEN AS WANGEN & WANGEN AS WANGEN & WANGEN AS			
Rammesøknad Prosjekt Dato DOK	21.11.2016	AEW 1,50, 1,100	AEW A
TILBYGG PLAN OG 3D		1	



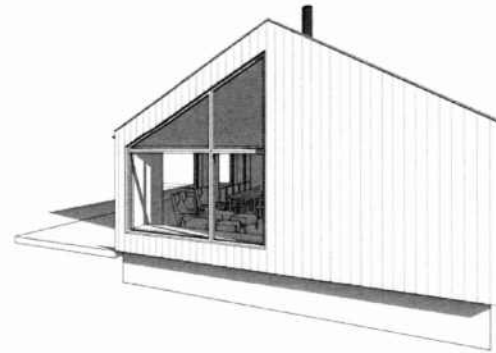
FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



Rev.	Endring	Utført	Kontr.	Dato
Tegningsnummer			Prosjekt	
A200			006	

Prosjekt: **HYTTE RESDALEN**
Gnr 134 / Bnr 16

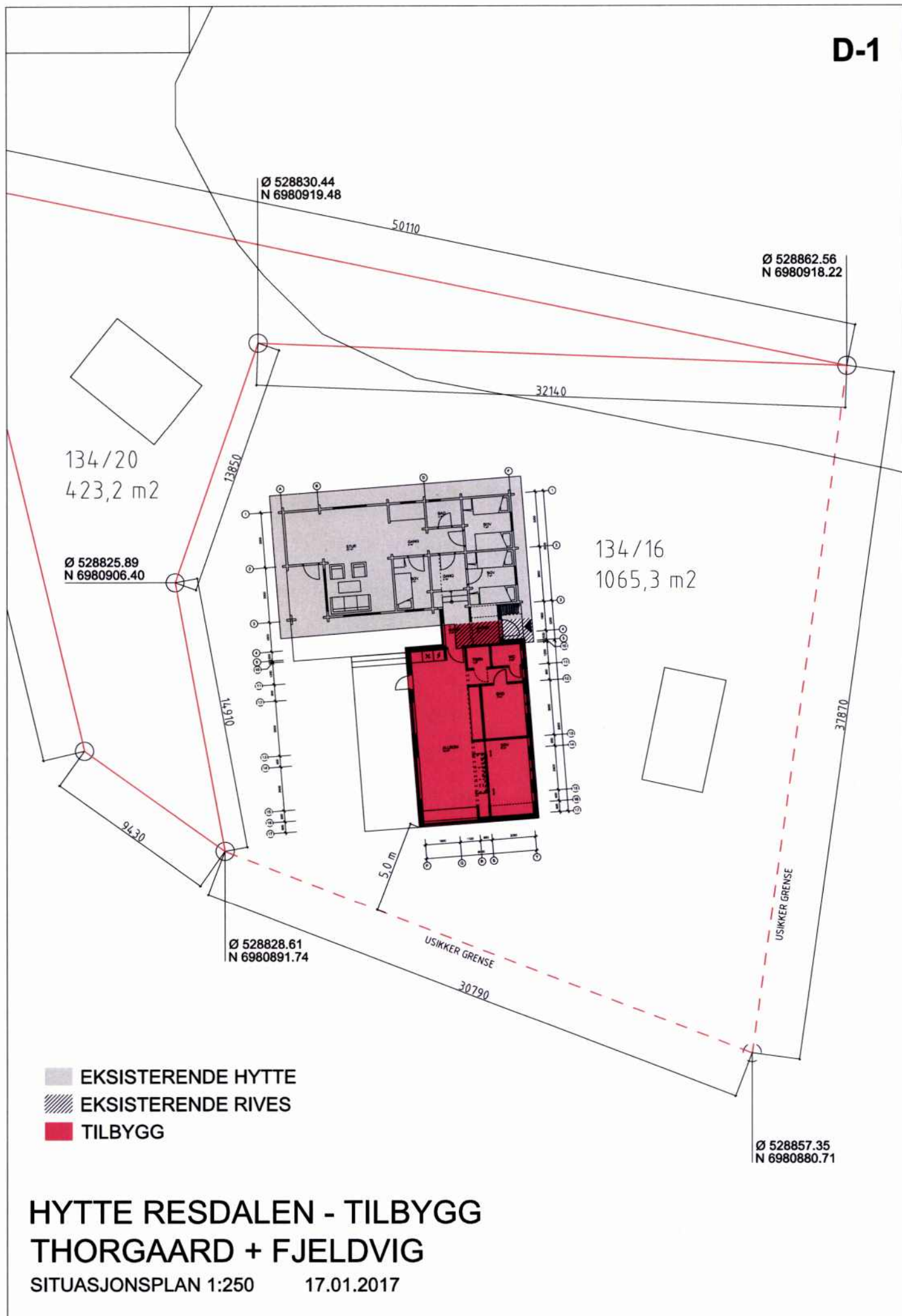
Tilbehør: **THORGAARD + FJELDVIG**
Brannhaugen 6, 7026 Trondheim

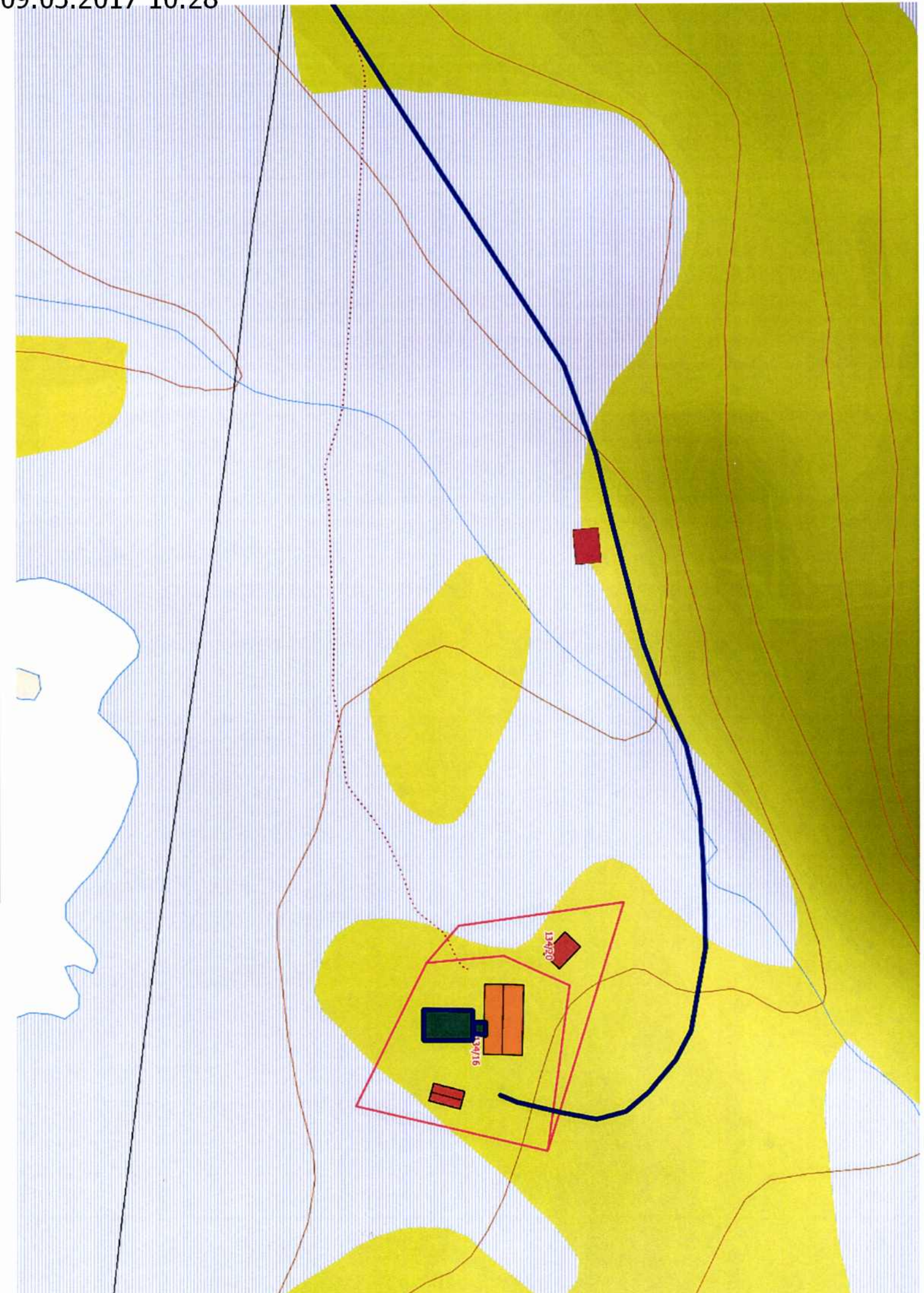
MASTER I ARKITEKTUR MNAL
AMUND EGGUM WANGEN
ARKITEKTUR OG FORMGIVNING | MATS PEDERSEN GATE 8, 2119 HAMAR | +47 32 988

Fase:		Tegnet:	Kontrollert:
RAMMESØKNAD		AEW	AEW
Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Format:
006	17.01.2017	1:100	A3

**TILBYGG
FASADER**

Tegningsnummer	Rev.
A200	





MELDAL KOMMUNE

Saksframlegg

Saksgang		
Utvalg/styre:	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for Landbruk og tekniske tjenester	15.03.2017	020/17

Saksbehandler: Granheim, Alf Martin	Arkiv: GNBR - 159/019/00	Arkivsaknr: 17/228-2
--	---------------------------------	-----------------------------

Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene på gnr.159 bnr.19- Oppføring av garasje

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Storås sentrum vest for RV 701, plan 2, for oppføring av ny garasje på eiendommen gnr.159 bnr.19.

Rådmannen avgjør søknaden om tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Vedlegg i saken:

Søknad om bygging av garasje
Tegninger
Situasjonskart

Henvendelse fra:

Morten Andre Bolme Hove
Heggøya 3
7334 STORÅS

Saksopplysninger:

Tiltakshaver søker om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene som gjelder for boligområdet B3, Storås .

Det søkes om oppføring av en garasje på ca.80m² BYA på eiendommen gnr.159 bnr.19, og som har en størrelse på henholdsvis 8,4 m i bredde og en lengde på 9,5 meter. Antatt mønehøyde blir på ca.6,3 meter fra ferdig terreng. Grunnen til at garasjen blir med denne oppgitte høyden, er at det også i 2. etasje er tiltenkt lagerrom på deler av arealet ca.40m² BRA. Eiendommen har en størrelse på ca. 1.7 dekar.

Der garasjen er tiltenkt å stå har det stått et gammelt uthus, som er fjernet p.g.a at bygningen var i dårlig forfatning. Tiltakshaver skriver også at tomte er oppgradert og gir god plass for en ny garasje. Garasjen blir plassert i eiendommens nordvestlige hjørne, men med en avstand på 4 meter fra nabotomt gnr.159 bnr.42. På vestsiden av eiendommen er det en kraftgate og en del stor skog som skjærer mot vest. Avstanden til kraftlinja er innenfor med god margin, og kommer ikke i konflikt med byggetiltaket.

Det er levert nabovarsel på dette tiltenkte tiltaket, og det er ikke kommet noen merknader fra naboer.

Saksbehandlers vurdering:

Søknaden om garasjen krever dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 2 punkt b), som sier at garasje kan oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35m².

Dispensasjon:

Plan- og bygningslovens kap. 19 omhandler dispensasjon. I medhold av § 19-2 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dispensasjonen kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulevene etter en samlet vurdering.

Omsøkte tiltak er en enkeltstående søknad om dispensasjon for en større garasje en det planbestemmelsen tilsier. Eiendommen ligger i utkantenten av boligområdet, og saksbehandler konkluderer med at plan- hensyn blir ivaretatt.

Saksbehandler mener at fordelene er klart større enn ulevene ved dette tiltaket. Dette begrunnes med at arealet vest for boligeiendommen er en kraftgate, og avstanden til bolig på naboeiendommen mot nord er ca.19 meter

På grunn av at bygningen er tiltenkt trekt så langt som mulig mot vest, blir utsikten til naboeiendommen på nordsiden ikke noe vesentlig til hinder da det er større trær mot vest

som skjermer for utsikten allerede.

Økonomi:

Ingen konsekvenser for kommuneøkonomien.

Konsekvenser for folkehelse og miljø:

Saken har ingen direkte konsekvenser for folkehelse og miljø, annet enn at tiltaket må utgøres iht. gjeldende forskrifter ved denne type bygg.

17.02.2017 08:55

Meldal Kommune,
Kvamsveien 2,
7336 Meldal.

MELDAL KOMMUNE	
Arkivsak	17/228 Doknr. 1
Saksbeh.	AMGR
Dato:	17 FEB. 2017
<input type="checkbox"/> Felles	<input type="checkbox"/> Fag
<input checked="" type="checkbox"/> Obj.k.	159/019/00

Storås 16-01-2017

Garasjebygg.

Søkna om å få bygge ny garasje på tomt G159/B1⁹ eier Morten Andre Bolme Hove Heggøya 3, 7334 Storås.

Det gamle uthuset er fjernet. Tomta er oppjustert og gir god plass for bygget. Garasjen blir tregt noe sørover, for å få riktig avstand til nabotomta. Videre treges den noe vestover for å få en større gårdsplass, det gir god muligheter for å holde gårdsplassen i god stand sommer som vinter.

Har tillit til att denne søknad blir godkjent, det er mitt håp og ønske.
På forhånd takk.

Hilsen Morten Andre Bolme Hove

Morten Andre Bolme Hove

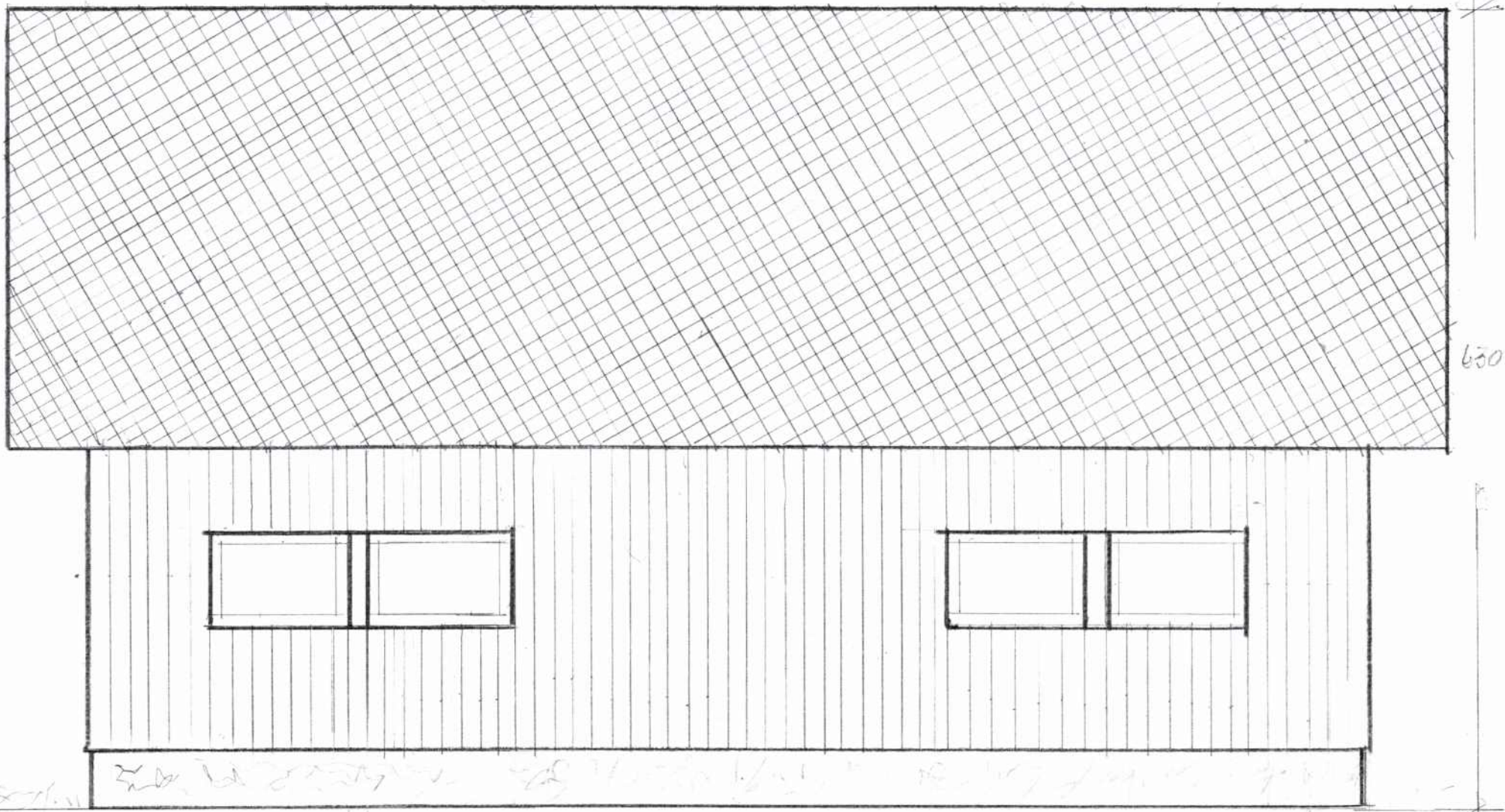
Vedlegg:

Tegninger oversiktskart.

Vedlegg 1

Sak 17/228-1

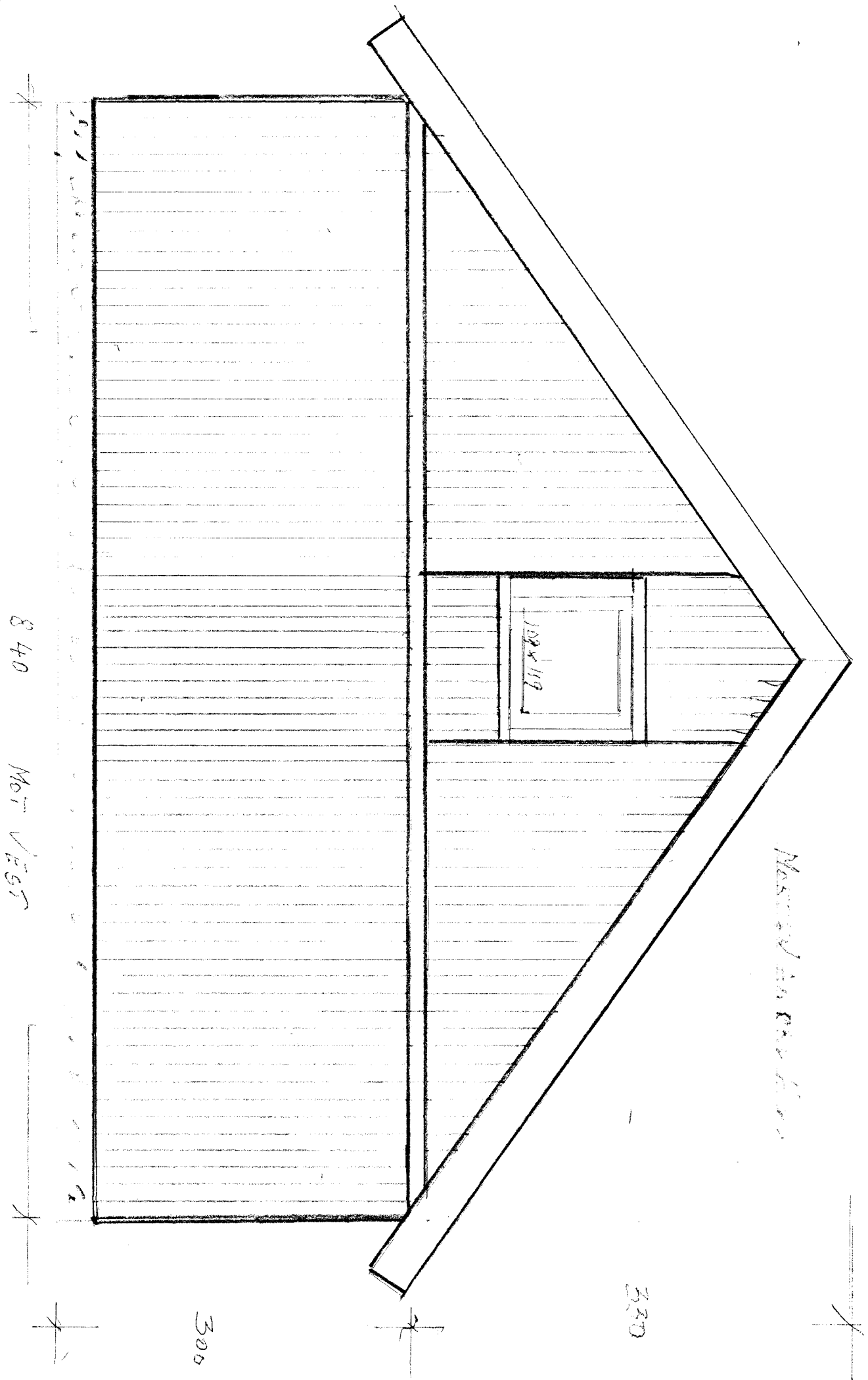
MORTEN ANDRE HOVE 7-4 2016 E HOVE

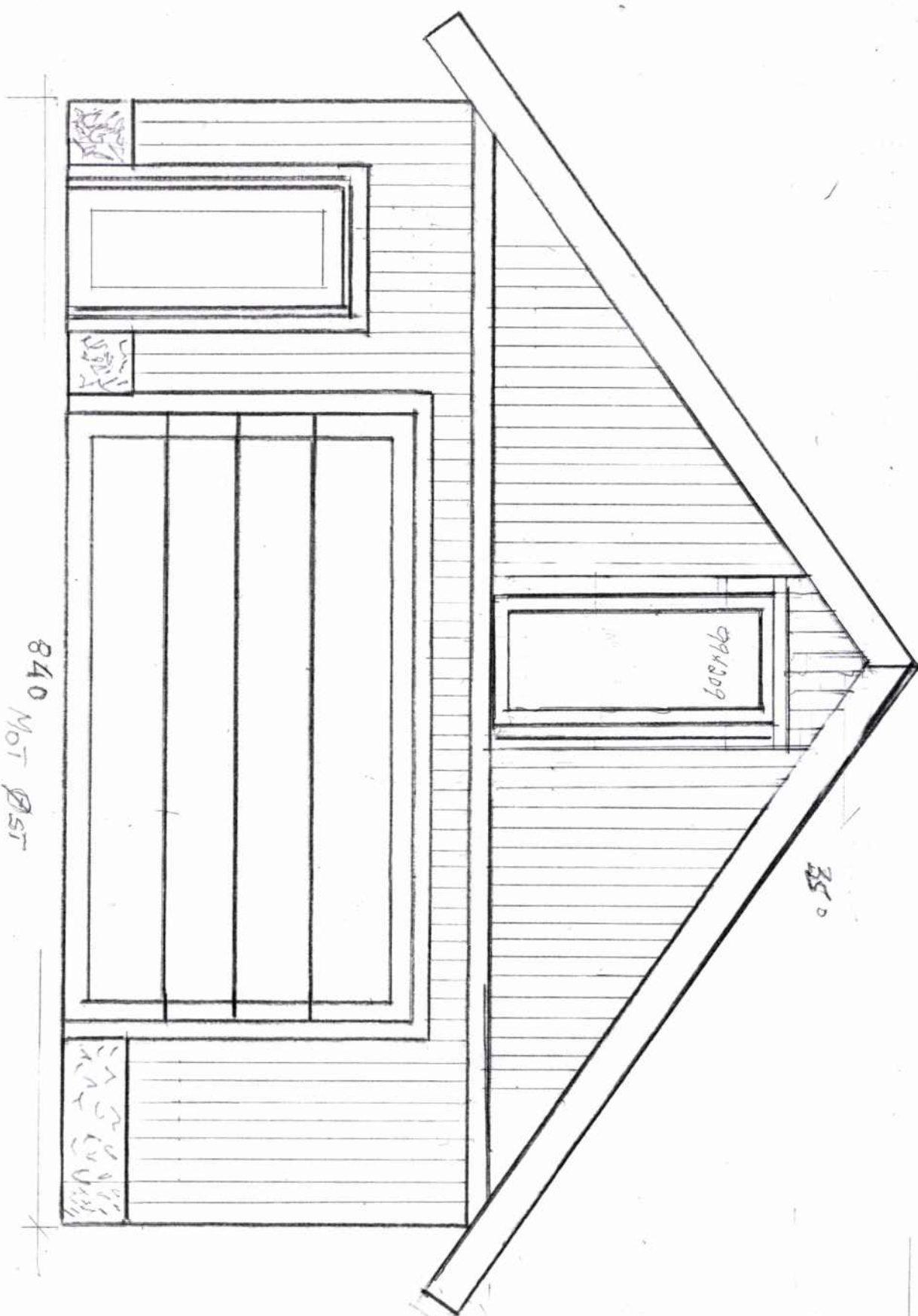


630

950

Syd/Nord





840 Mot Ø 57

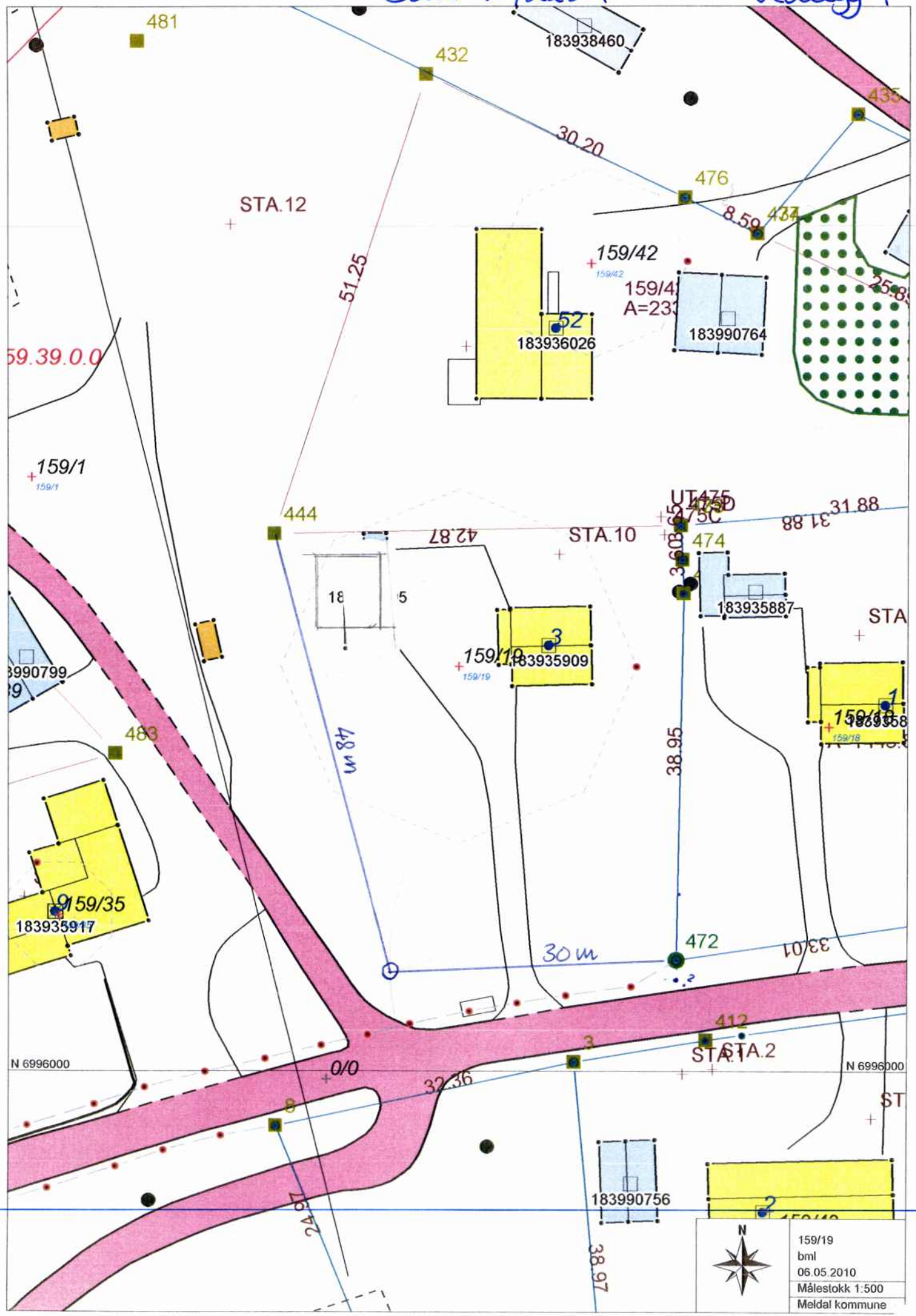
600x200

35°

300

330

STORÅS 20-03-1
M. A. HovE
Tegn. & HovE



	159/19
	bml
	06.05.2010
	Målestokk 1:500
Meldal kommune	

MELDAL KOMMUNE

Saksframlegg

Saksgang	Møtedato	Saksnummer
Utvalg/styre:		
Hovedutvalg for Landbruk og tekniske tjenester	15.03.2017	021/17
Administrasjonsutvalg		

Saksbehandler: Wexelsen, Hans-Victor	Arkiv: FA - L12	Arkivsaknr: 16/172-24
--------------------------------------	-----------------	-----------------------

Områderegulering for deler av Løkken sentrum - 1.gangsbehandling

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10, vedtar Meldal kommune at «Områdereguleringsplan for deler av Løkken sentrum» sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i perioden 20.03.2017 – 01.05.2017. Frist for merknader er 02.05.2017.

Vedlegg i saken:

20160001_Beskrivelse_forslag
20160001_Bestemmelser_forslag
20160001_Plankart_forslag
20160001_Illustrasjon1_OmkringliggendePlansit
20160001_Miljøteknisk_UtenVedlegg

Henvendelse fra:

Plan og byggesak

Saksopplysninger:

Formålet med reguleringsarbeidet ble i varsel om oppstart definert slik:

- Tilrettelegge for planlagte utvidelser ved Orkla Industrimuseum.
- Vurdere behov og eventuelt tilrettelegge for ny konsentrert boligbebyggelse mellom Slamdammen og Villan, blant annet på den gamle tennisbanen.
- Vurdere behov og eventuelt tilrettelegge for ny konsentrert boligbebyggelse på deler av området til tidligere Løkken barneskole/Meldal ungdomsskole. En eventuell omregulering av deler av skoleområdet skal ikke gå på bekostning av arealbehovet til Montessoriskolen.
- Omregulere tidligere Løkken barnehage til boligformål.
- Vurdere om plansituasjonen bør justeres med tanke på trafiksikkerhet, parkeringsbehov, kollektivtrafikk m.m. i området mellom Bergmannskroa og Intersport.
- I deler av planområdet er det behov for å justere plansituasjonen i forhold til reelle eiendomsforhold og nåværende arealbruk.
- Vurdere og eventuelt tilrettelegge for andre gode tiltak i sentrumsområdet dersom dette meldes inn som innspill til planarbeidet.

Planoppstart ble annonsert i avis og på kommunens nettside den 03.05.2016. Alle grunneiere i planområdet, og grunneiere med grense mot planområdet, ble varslet per brev. Frist for merknader ble satt til 24.06.2016.

Den 08.06.2016 ble det avholdt et åpent informasjonsmøte i idrettsbygget på Løkken.

Ved fristens utløp hadde det kommet inn følgende forhåndsuttalelser:

Sør-Trøndelag fylkeskommune

- Planområdet berører område båndlagt etter lov om kulturminner (Verneplan Thamshavnbanen)
- Planområdet berører en del av boligområdet B5 «Villan» jfr. Gjeldende reguleringsplan for Løkken sentrum, som også er regulert med spesialområde for bevaring av bygninger og anlegg. I reguleringsbestemmelsene står det bl.a. at: «*Nybygg tillates oppført på ubebygde tomter som grenser inn til Villaveien og på den ubebygde tomten sør-vest i området. Bygg skal tilpasses området arkitektoniske karakter. Utforming og plassering av bygninger skal vurderes av kulturminnemyndigheten (fylkeskommunen) før tiltak godkjennes av kommunen.*»
- Fylkeskommunen anbefaler at reguleringsbestemmelser som angår område B5 videreføres i den nye planen med unntak av at setningen «*Det tillates ikke fortetting i området*» fjernes.
- Den historiske tennisbanen bør bevares på den måten at den opprinnelige delen som er dokumentert på flyfoto fra 1937 ivaretas. Dette sammenfaller godt med eksisterende lekeplass i gjeldende plan og vil frigjøre noe areal til en varsom fortetting. Slik fylkeskommunen oppfatter dette historiske rekreasjonstilbudet er denne konkrete delen fra samme periode (1905 – 1906) da funksjonær- og ingeniørboligene på området som kalles Villan ble etablert. Det historiske grunnlaget bør undersøkes nærmere og komme fram i planbeskrivelsen.

- Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner som planen vil komme i konflikt med.
- Planarbeidet synes ikke å komme i konflikt med allmenne friluftsjnteresser
- Minner om at krav til universell utforming og hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår skal ivaretas.

Statens vegvesen

- De delene av planen som ligger langs Fv. 700 er noe støy og støvbelastet. Det er viktig at denne problematikken blir tema så tidlig som mulig i planprosessen. Ved innsending av plan til offentlig ettersyn må plandokumentene vise at det er gjort faglige vurderinger av støy- og støvforholdene i planområdet. Konsekvensene av disse må vurderes i henhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/12, og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.
- Vurdering knyttet til trafiksikkerhet og kollektivtrafikk ved Fv. 700 må gjøres for alle tiltak i planområdet.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

- Konsekvenser for omkringliggende skog- og jordbruksområder bør beskrives og vurderes.
- Det må settes krav til minimum arealutnyttelse.
- Planbeskrivelsen må gjøre rede for om utbygging vil medføre økt trafikk og aktivitet som kan bidra til økt støy i området.
- Må følge med en beskrivelse av støyforhold, og om nødvendig gjøres støyberegninger. Avbøtende tiltak må tas inn i plankart og bestemmelser.
- Det bør gjøres en vurdering av om grunnen i området kan være forurenset. Planbeskrivelsen må gjøre rede for tidligere bruk av planområdet. Dersom det er grunn til å tro at det er forurensning i området må det foretas en miljøteknisk undersøkelse av grunnen.
- Anbefaler byggeforbudsbelte på minimum 10 meter mot Skardåa.
- Alle saker som berører natur- og miljø skal behandles etter prinsippene i naturmangfoldloven.
- Planen må redegjøre for hvilke fremmede arter som finnes innenfor området og hvilke konkrete tiltak som skal iverksettes for å forhindre at disse spres.
- Det forutsettes at det foretas en ROS-analyse. Det skal i tillegg til å vurderes risiko- og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, også vurderes hvordan fremtidige klimaendringer eventuelt kan påvirke.
- ROS-analyse skal vedlegges, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på annen måte.
- Det må fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt. I tillegg til støy, luftkvalitet, elektromagnetisk felt fra høyspentlinjer og forurenset grunn, skal det ivaretas tema som for eksempel trafiksikkerhet og tilgang til områder for lek, idrett, rekreasjon og sosiale møteplasser. Det bør også fremgå at man har fokus på å sikre god bokvalitet i form av lysforhold og estetisk utforming av utearealer og bygninger.

Direktoratet for mineralforvaltning

- Ingen merknader.

Løkken Verk Montessoriskole

- Styret går inn for å bygge ny skole.
- Vil sikre framtidig uteareal på 10.000 m². Foreslår at skolen får overta areal fra 28/157.
- Vil da kunne frigjøre areal sør for tiltenkt nybygg. Vedtatt med 4 mot 1 stemme.
- Forutsetning at det er økonomisk forsvarlig og at en får tilfredsstillende finansiering.

Løkken Utvikling

- Skolens egen vurdering av framtidig arealbehov skal vektlegges og være avgjørende.

Bergmannslista

- Svært kritisk til omregulering til noe annet formål.
- Bør forbli skoleområde slik at det er mulig med utbygging av en større skole i fremtiden.
- Det finnes allerede flere sentrumsnære områder som er regulert for boligformål.

Norgeshus

- Svært interessert i å bebygge deler av skolearealet.
- Mindre interessert i området ved Slamdammen.

Odd Erik Dalsegg (28/99)

- Ønsker å kjøpe en liten bit av 28/67 for å bygge leiligheter på 28/99.

Jonny Røen (28/100, 28/138)

- Ønsker grensejustering (ørliten).
- Hva skjer med vegen gjennom gårdsplassen (Såttågerdet)?

Saksbehandlers vurdering:

Da planforslaget er utarbeidet av kommunen vil saksbehandlers vurdering være å finne i planbeskrivelsen. Det har liten hensikt å gjengi alle generelle vurderinger i saksframlegget. Her beskrives derfor mer konkrete tilsvær på de forhåndsuttalelser som har kommet inn.

Vurdering av uttalelser fra offentlige myndigheter:

Planforslaget setter krav til minimum arealutnyttelse ved at de arealene som er aktuelle for ny boligbebyggelse (B2 og B3) må utformes slik at det er rom for minst det antall boenheter som er nevnt i bestemmelsene. Oppad begrenses antallet boenheter av bestemmelser om max BYA og byggehøyde. For den øvrige boligbebyggelsen åpnes det for tomannsbolig.

Det er utarbeidet støysonkart for området langs fylkesveien. Planforslaget åpner ikke for nye boenheter i det støyutsatte området.

Det er tatt inn egen bestemmelse om støv og støy i anleggsperioden for de formål der større byggeprosjekt kan være aktuelt.

Det er utført miljøteknisk grunnundersøkelse for skoleområdet, området mellom kroa og Skolegata (museets utbyggingsområde) og området mellom Slamdammen og Villan. Undersøkelsene viste at det sistnevnte området har en del forurensning i grunnen slik at det må utarbeides en tiltaksplan for opprydding. Saksbehandler har kommet til at det da er like greit å la plansituasjonen være som den er for dette området, da det er

regulert rikelig med areal for boliger her. For tidligere Kløverløkken barnehage finnes det miljøteknisk grunnundersøkelse fra 2009, og denne kan legges til grunn for en tiltaksplan dersom det skulle bli aktuelt med mer bebyggelse her.

Saksbehandler er litt usikker på om vurdering av risiko og sårbarhet er god nok når det gjelder flom/overvann og skred, særlig sett opp imot fremtidig ekstremvær. Det kan likevel være fornuftig å sende dette planforslaget på høring slik at de aktuelle fagetatene kan komme med råd til hvordan dette bør håndteres som en del av sin høringsuttalelse.

Barn og unges interesser er etter saksbehandlers mening godt ivaretatt i planen. Som omtalt i planbeskrivelsen (avsnitt 6.7 og 6.9) er det gjort noen grep for videre forbedring av gangveg/fortau og egnede uteområder.

Ny konsentrert boligbebyggelse i Skolegata vil øke trafikken her, og det er derfor lagt inn en rekkefølgebestemmelse om opparbeiding av fortau.

Vurdering av uttalelser fra Løkken Verk Montessoriskole, Løkken Utvikling og Bergmannslista:

Som det fremgår av uttalelsene er det uenighet om hvorvidt det er riktig å omregulere deler av skoleområdet til boligformål. Bergmannslista er tydelig i sin argumentasjon, og saksbehandler påpeker at dette er en politisk avgjørelse som hovedutvalget må ta stilling til.

Bergmannslista har rett i at det finnes andre sentrumsnære områder som er regulert for boligformål. Hovedsakelig dreier dette seg om området mellom Villan og Slamdammen. Ved å foreta miljøtekniske undersøkelser også i dette området er man ett skritt nærmere å kunne ta området i bruk, selv om det må utarbeides en tiltaksplan for opprydning. Aktsomhetskart for jord- og flomskred viser at det kan være utfordringer her også.

Planforslaget er basert på samtaler med styret ved montessoriskolen og uttalelsen fra et flertall i styret. På informasjonsmøtet sommeren 2016 presenterte skolen et skisseprosjekt for et fremtidig nytt skolebygg og utnyttelse av uteområdet. Planforslaget er i all hovedsak i tråd med skolens eget skisseprosjekt både når det gjelder plassering av nytt bygg og behov for uteareal, men innebærer at ca 650 m² ekstra omreguleres til boligformål. Det vil fremdeles være ca. 10 mål uteareal innenfor reguleringsformålet i tillegg til gangareal og grønnstruktur øst for skolen.

Vurdering av andre uttalelser:

Odd Erik Dalsegg sin eiendom 28/99 havner utenfor planområdet (tilgrensende). Ønsket om å kjøpe en liten bit av skoletomt (B2) for å rette ut grenselinja innebærer ikke mer enn ca 100 m². Dette vil neppe ha noen betydning for utnyttelsen av B2. Planforslaget er ikke til hinder for dette. Et eventuelt leilighetsbygg på 28/99 må vurderes i forhold til reguleringsbestemmelsene for Løkken sentrum (PlanID R0001) der eiendommen omfattes av bevaringsområde.

Jonny Røen sin eiendom 28/100 og 28/138 blir også liggende utenfor planområdet, men det får likevel betydning at veien nordover fra 28/138 omreguleres fra kjøreveg til gangveg. Planforslaget er ikke til hinder for ønsket om å rette ut den nordre grenselinjen for 28/138. Dette utgjør et areal på mindre enn 10 m².

Sjekk av naturbase og artsdatabanken viser ingen registreringer av sårbar natur. Området har blitt vurdert i forbindelse med naturkartlegging i kommunen. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på slikt naturmangfold. Kravet i § 8 om at saken i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. I og med at naturmangfold i selve planområdet i liten grad berøres av planforslaget og det ikke kan påvises effekter av tiltaket på truet, nær truet eller verdifull natur, legger rådmann til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter miljøprinsippene i naturmangfoldlovens §§ 9 – 12.

Økonomi:

Det er gitt rekkefølgebestemmelse om opparbeiding av ca 175 meter fortau, inkludert bro over Raubekken. Planen gir ingen føringer for hvordan dette skal finansieres.

Konsekvenser for folkehelse og miljø:

Planforslaget medfører ingen vesentlig forskjell i forhold til dagens situasjon.



Meldal kommune



Reguleringsplan for deler av Løkken sentrum

Planbeskrivelse

Nasjonal PlanID: 20160001

Planstatus: Planforslag

Plantype: Områderegulering

Dato: 06.03.2017

Innhold

.....	1
1. Bakgrunn	4
2. Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	5
3. Planprosessen.....	6
3.1 Forhåndsuttalelser fra offentlige myndigheter.....	6
3.1.1 Sør-Trøndelag fylkeskommune.....	6
3.1.2 Statens vegvesen	6
3.1.3 Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.....	7
3.1.4. Direktoratet for mineralforvaltning.....	7
3.2 Forhåndsuttalelser fra andre.....	7
3.2.1. Løkken Verk Montessoriskole	7
3.2.2. Løkken Utvikling	7
3.2.3. Bergmannslista	8
3.2.4. Norgeshus	8
3.2.5 Eier av 28/99	8
3.2.6 Eier av 28/138	8
4. Planstatus og rammebetingelser.....	9
4.1. Overordnede planer	9
4.2. Gjeldende reguleringsplaner	10
5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	11
5.1. Beliggenhet.....	11
5.2. Dagens arealbruk.....	11
5.3. Kulturminner og kulturmiljø	11
5.4. Naturverdier	12
5.5. Svartelista arter og fremmede organismer.	12
5.6. Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	13
5.7. Landbruk.....	13
5.8. Trafikkforhold	14
5.9. Teknisk infrastruktur	14
5.10. Støyforhold	15
5.11. Grunnforurensning	16
5.12. Flom og overvann	17
5.13. Skred- og rasfare.....	21

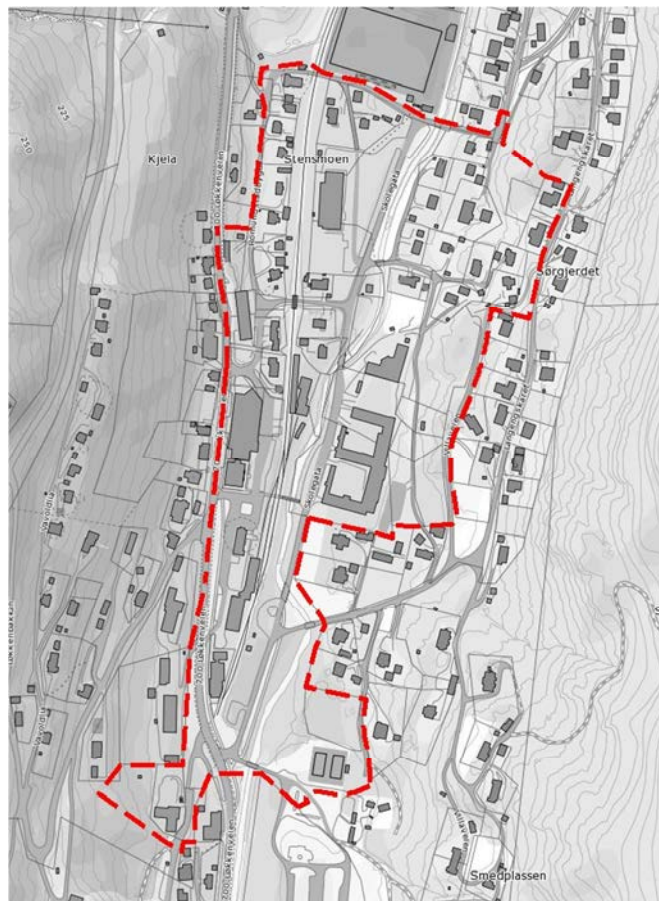
6.	Beskrivelse av planforslaget	22
6.1.	Generelt	22
6.2.	Boligbebyggelse	22
6.2.1	Frittliggende småhusbebyggelse	22
6.2.2	Konsentrert småhusbebyggelse	22
6.3.	Undervisning	23
6.4.	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	23
6.4.1	Forretning/kontor/tjenesteyting (K1 og K2)	23
6.4.2	Forretning/tjenesteyting (K3)	23
6.4.3	Idrett/Forsamlingslokale (K4)	23
6.4.4	Forsamlingslokale/bolig (K5)	24
6.5.	Næring – Overnatting/bevertning	24
6.6.	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål – Museum/Jernbane	24
6.7.	Lekeplass, nærmiljøanlegg, grønnstruktur og park	24
6.8.	Veg, parkering og kollektivholdeplass	25
6.9.	Gang- /sykkelveg, fortau og gangveg/gangareal	25
7.	Risiko- og sårbarhet	26

1. Bakgrunn

Formålet med reguleringsarbeidet ble i varsel om oppstart definert slik:

- Tilrettelegge for planlagte utvidelser ved Orkla Industrimuseum.
- Vurdere behov og eventuelt tilrettelegge for ny konsentrert boligbebyggelse mellom Slamdammen og Villan, blant annet på den gamle tennisbanen.
- Vurdere behov og eventuelt tilrettelegge for ny konsentrert boligbebyggelse på deler av området til tidligere Løkken barneskole/Meldal ungdomsskole. En eventuell omregulering av deler av skoleområdet skal ikke gå på bekostning av arealbehovet til Montessoriskolen.
- Omregulere tidligere Løkken barnehage til boligformål.
- Vurdere om plansituasjonen bør justeres med tanke på trafiksikkerhet, parkeringsbehov, kollektivtrafikk m.m. i området mellom Bergmannskroa og Intersport.
- I deler av planområdet er det behov for å justere plansituasjonen i forhold til reelle eiendomsforhold og nåværende arealbruk.
- Vurdere og eventuelt tilrettelegge for andre gode tiltak i sentrumsområdet dersom dette meldes inn som innspill til planarbeidet.

Planområdet ble ved varsel om oppstart definert slik:



I planforslaget er området noe redusert.

2. Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Planen utarbeides av rådmannen og fremmes som områderegulering.

Planområdet berører eiendommene:

GNR	BNR	FNR	GNR	BNR	FNR	GNR	BNR	FNR	GNR	BNR	FNR
28	1		28	73		28	162		31	35	
28	28		28	74		31	1		31	36	
28	42		28	77		31	2		31	37	
28	43		28	78		31	3		31	38	
28	49		28	79		31	4		31	40	
28	50		28	80		31	5		31	49	
28	51		28	82		31	6		31	50	1
28	52		28	90		31	7		31	51	
28	53		28	93		31	8		31	53	
28	56		28	94		31	11		31	55	
28	58		28	107		31	13		31	59	
28	59		28	114		31	14		31	99	
28	62		28	115		31	15		31	108	
28	63		28	120		31	17		31	138	
28	64		28	121		31	20		31	158	
28	66		28	130		31	21		31	160	
28	67		28	142		31	25		1700	5	
28	68		28	146		31	27		1700	6	
28	70		28	157		31	30				
28	72		28	161		31	31				

3. Planprosessen

Planoppstart ble annonsert i avis og på kommunens nettside den 03.05.2016. Alle grunneiere i planområdet, og grunneiere med grense mot planområdet, ble varslet per brev. Frist for merknader ble satt til 24.06.2016.

Den 08.06.2016 ble det avholdt et åpent informasjonsmøte i idrettsbygget på Løkken.

Ved fristens utløp hadde det kommet inn følgende forhåndsuttalelser:

3.1 Forhåndsuttalelser fra offentlige myndigheter

3.1.1 Sør-Trøndelag fylkeskommune

- Planområdet berører område båndlagt etter lov om kulturminner (Verneplan Thamshavnbanen)
- Planområdet berører en del av boligområdet B5 «Villan» jfr. Gjeldende reguleringsplan for Løkken sentrum, som også er regulert med spesialområde for bevaring av bygninger og anlegg. I reguleringsbestemmelsene står det bl.a. at: *«Nybygg tillates oppført på ubebygde tomter som grenser inn til Villaveien og på den ubebygde tomten sør-vest i området. Bygg skal tilpasses området arkitektoniske karakter. Utforming og plassering av bygninger skal vurderes av kulturminnemyndigheten (fylkeskommunen) før tiltak godkjennes av kommunen.»*
- Fylkeskommunen anbefaler at reguleringsbestemmelser som angår område B5 videreføres i den nye planen med unntak av at setningen *«Det tillates ikke fortetting i området»* fjernes.
- Den historiske tennisbanen bør bevares på den måten at den opprinnelige delen som er dokumentert på flyfoto fra 1937 ivaretas. Dette sammenfaller godt med eksisterende lekeplass i gjeldende plan og vil frigjøre noe areal til en varsom fortetting. Slik fylkeskommunen oppfatter dette historiske rekreasjonstilbudet er denne konkrete delen fra samme periode (1905 – 1906) da funksjonær- og ingeniørboligene på området som kalles Villan ble etablert. Det historiske grunnlaget bør undersøkes nærmere og komme fram i planbeskrivelsen.
- Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner som planen vil komme i konflikt med.
- Planarbeidet synes ikke å komme i konflikt med allmenne friluftsjnteresser
- Minner om at krav til universell utforming og hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår skal ivaretas.

3.1.2 Statens vegvesen

- De delene av planen som ligger langs Fv. 700 er noe støy og støvbelastet. Det er viktig at denne problematikken blir tema så tidlig som mulig i planprosessen. Ved innsending av plan til offentlig ettersyn må plandokumentene vise at det er gjort faglige vurderinger av støy- og støvforholdene i planområdet. Konsekvensene av disse må vurderes i henhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/12, og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.

- Vurdering knyttet til trafiksikkerhet og kollektivtrafikk ved Fv. 700 må gjøres for alle tiltak i planområdet.

3.1.3 Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

- Konsekvenser for omkringliggende skog- og jordbruksområder bør beskrives og vurderes.
- Det må settes krav til minimum arealutnyttelse.
- Planbeskrivelsen må gjøre rede for om utbygging vil medføre økt trafikk og aktivitet som kan bidra til økt støy i området.
- Må følge med en beskrivelse av støyforhold, og om nødvendig gjøres støyberegninger. Avbøtende tiltak må tas inn i plankart og bestemmelser.
- Det bør gjøres en vurdering av om grunnen i området kan være forurenset. Planbeskrivelsen må gjøre rede for tidligere bruk av planområdet. Dersom det er grunn til å tro at det er forurensning i området må det foretas en miljøteknisk undersøkelse av grunnen.
- Anbefaler byggeforbudsbelte på minimum 10 meter mot Skardåa.
- Alle saker som berører natur- og miljø skal behandles etter prinsippene i naturmangfoldloven.
- Planen må redegjøre for hvilke fremmede arter som finnes innenfor området og hvilke konkrete tiltak som skal iverksettes for å forhindre at disse spres.
- Det forutsettes at det foretas en ROS-analyse. Det skal i tillegg til å vurderes risiko- og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, også vurderes hvordan fremtidige klimaendringer eventuelt kan påvirke.
- ROS-analyse skal vedlegges, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på annen måte.
- Det må fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt. I tillegg til støy, luftkvalitet, elektromagnetisk felt fra høyspentlinjer og forurenset grunn, skal det ivaretas tema som for eksempel trafiksikkerhet og tilgang til områder for lek, idrett, rekreasjon og sosiale møteplasser. Det bør også fremgå at man har fokus på å sikre god bokvalitet i form av lysforhold og estetisk utforming av utearealer og bygninger.

3.1.4. Direktoratet for mineralforvaltning

- Ingen merknader.

3.2 Forhåndsuttalelser fra andre

3.2.1. Løkken Verk Montessoriskole

- Styret går inn for å bygge ny skole.
- Vil sikre framtidig uteareal på 10.000 m². Foreslår at skolen får overta areal fra 28/157.
- Vil da kunne frigjøre areal sør for tiltenkt nybygg. Vedtatt med 4 mot 1 stemme.
- Forutsetning at det er økonomisk forsvarlig og at en får tilfredsstillende finansiering.

3.2.2. Løkken Utvikling

- Skolens egen vurdering av framtidig arealbehov skal vektlegges og være avgjørende.

3.2.3. Bergmannslista

- Svært kritisk til omregulering til noe annet formål.
- Bør forbli skoleområde slik at det er mulig med utbygging av en større skole i fremtiden.
- Det finnes allerede flere sentrumsnære områder som er regulert for boligformål.

3.2.4. Norgeshus

- Svært interessert i å bebygge deler av skolearealet.
- Mindre interessert i området ved Slamdammen.

3.2.5 Eier av 28/99

- Ønsker å kjøpe en liten bit av 28/67 for å bygge leiligheter på 28/99.

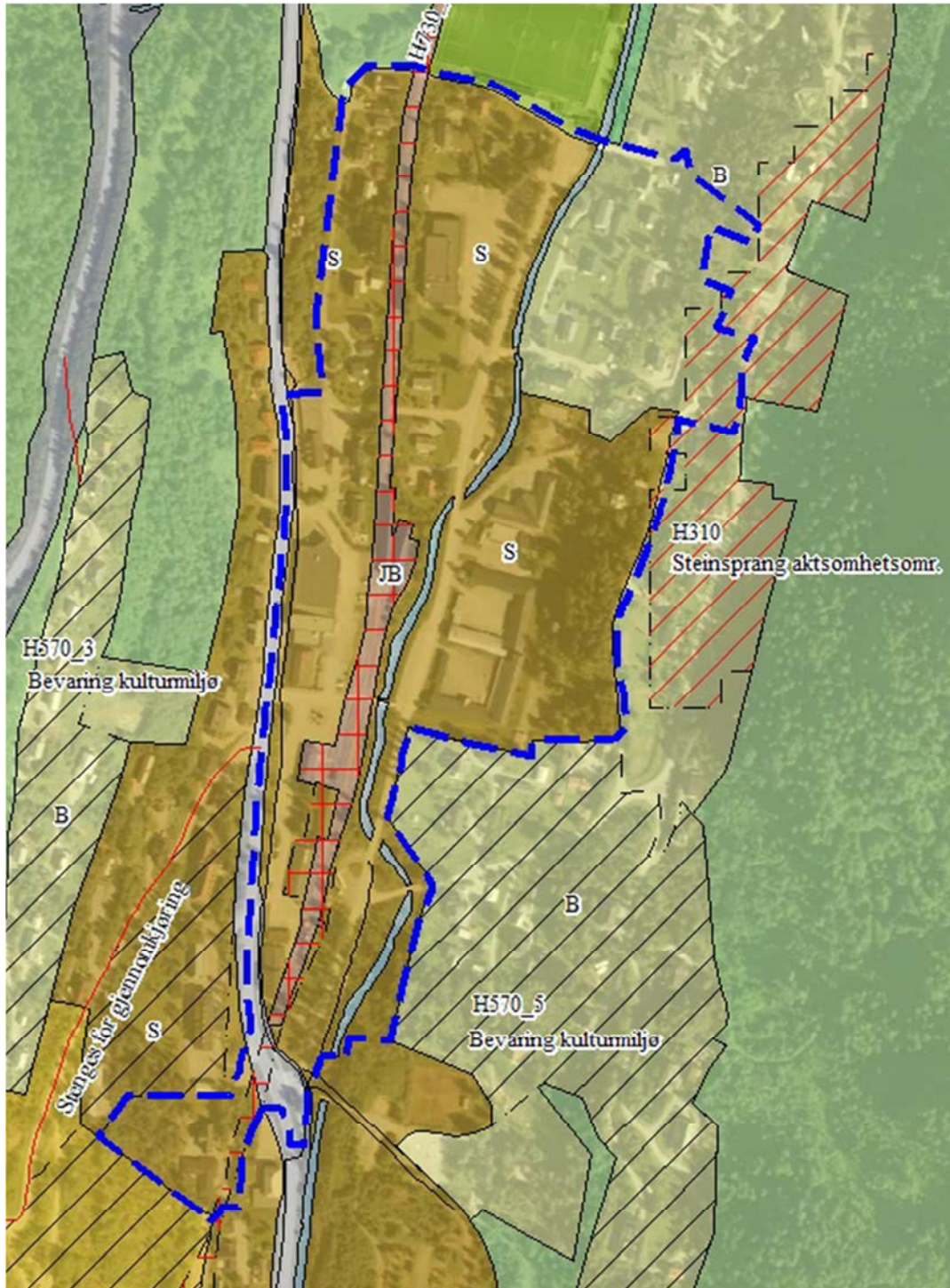
3.2.6 Eier av 28/138

- Ønsker grensejustering (ørliten).
- Hva skjer med vegen gjennom gårdsplassen (Såttågjerdet)?

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1. Overordnede planer

Planområdet omfattes av kommunedelplan for Løkken, vedtatt 2011.



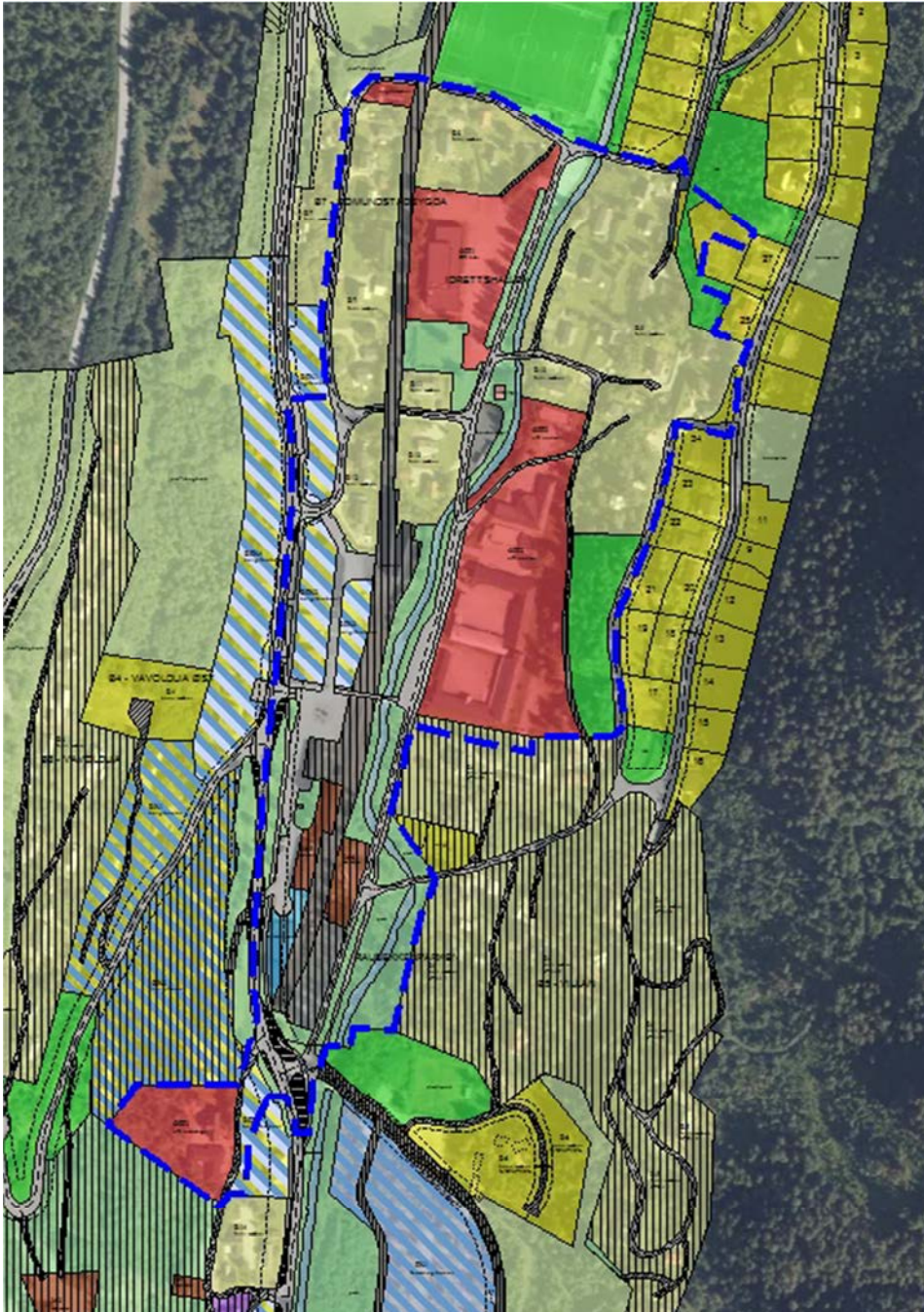
Nytt planområde markert med blå plangrense over eksisterende kommunedelplan

Planområdet berører hovedsakelig areal avsatt til sentrum- og boligformål. Thamshavnbanen er vist med jernbaneformål og båndlegging etter lov om kulturminner. Planområdet berører også samferdselsareal for Fv. 700.

4.2. Gjeldende reguleringsplaner

Planen vil, etter endelig vedtak, erstatte overlappende deler av følgende reguleringsplaner:

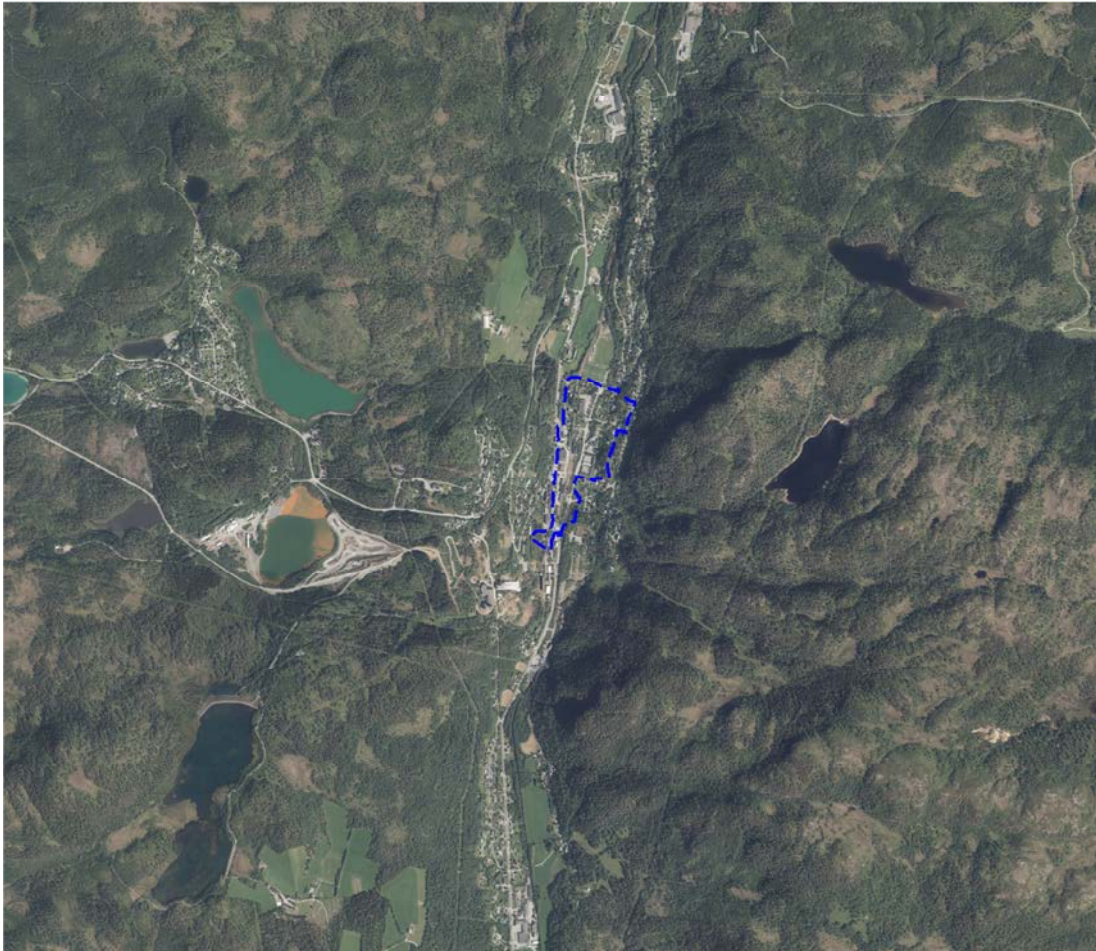
- Løkken sentrum (PlanID R0001)
- Langenglia boligfelt 2 (PlanID R0012)
- Endring av Langenglia boligfelt 2 (PlanID R0013)
- Endring av Langenglia boligfelt 2 (PlanID R0014)
- Endring av Løkken sentrum (friområde til boligformål) (PlanID R0081)
- Løkken sentrum gjenregulering – Slamdamområdet (PlanID R0088)



Nytt planområde markert med blå plangrense over eksisterende reguleringsplaner.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1. Beliggenhet



Planområdet omfatter mesteparten av sentrumsområdet for tettstedet Løkken Verk i Meldal kommune, og dekker et areal på ca. 150 daa.

5.2. Dagens arealbruk

Området vest for Raubekken domineres av sentrumsbebyggelse langs fv.700, og Thamshavnbanen med Orkla Industrimuseum. Nord i planområdet ligger det kommunale idrettsbygget. Øst for bekken ligger Løkken Verk Montessoriskole som disponerer de kommunale skolebygningene som ble fraflyttet i 2013.

Eksisterende boligbebyggelse er hovedsakelig eneboliger.

5.3. Kulturminner og kulturmiljø

Ifølge riksantikvarens tjeneste kulturminnesøk finnes det ingen registrerte arkeologiske kulturminner innenfor planområdet. Det finnes heller ingen SEFRAK-registrerte bygninger.

Thamshavnbanen med tilhørende bygninger og anlegg er vernet etter kulturminneloven.

I sørøst grenser planområdet mot boligområdet Villan som er regulert med spesialområde bevaring i eksisterende plan.

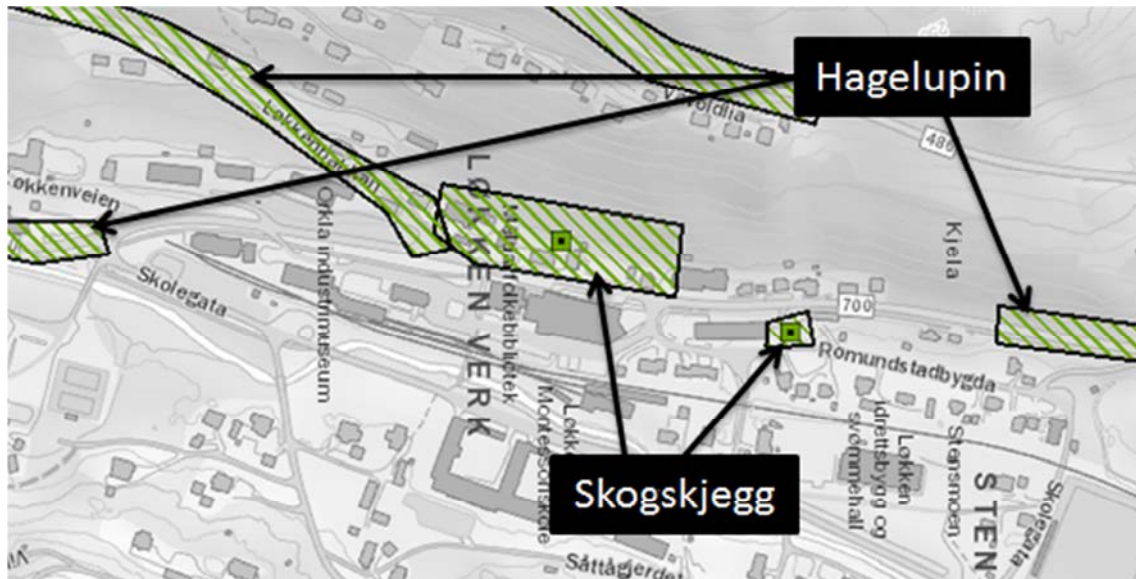
5.4. Naturverdier

Det finnes ingen registreringer av viktige viltområder eller prioriterte naturtyper innenfor planområdet.

Artsdatabanken har ingen registreringer av truede arter innenfor området.

5.5. Svartelista arter og fremmede organismer.

Spredning av fremmede organismer er en stor utfordring og kommunen har fokus på å hindre spredning av disse. Det er registrert Skogskjegg og Hagelupin i og rundt planområdet. Det er gitt bestemmelser som skal hindre innføring og spredning av slike arter.



Kilde: Naturbase 15.02.2017

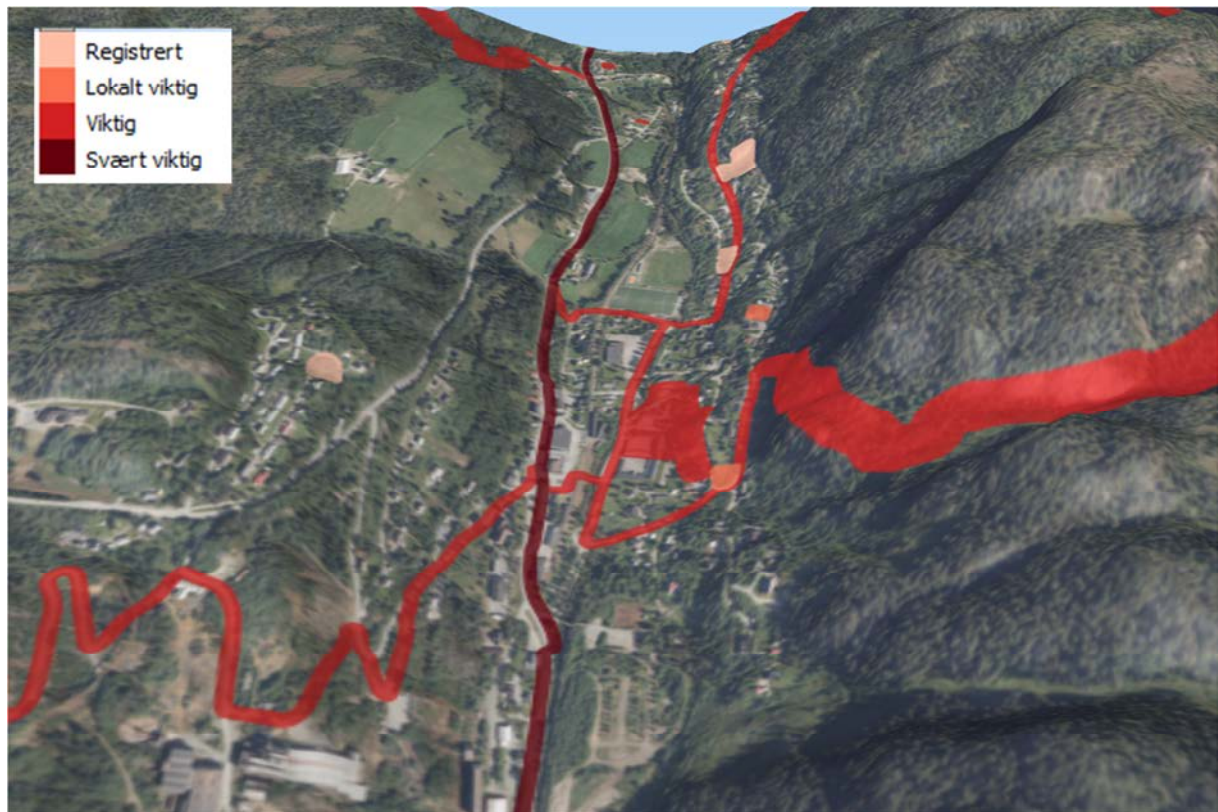


Hagelupin



Skogskjegg

5.6. Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder



Kilde: Meldal kommune

Meldal kommune gjennomførte kartlegging og verdisetting av friluftslivsområder i 2016. Illustrasjonen viser de kartlagte områdene.

Pilegrimsleia følger gang-/sykkelveg langs fv. 700 og er klassifisert som svært viktig da den har nasjonal betydning og er mye brukt.

Skoleområdet med grøntareal er tatt med og klassifisert som viktig. Området består av 4 adskilte skolegårder med noe tilrettelegging for lek og ballspill. På østsiden av skolebygningene finnes også en liten grusbane og et lite friområde med variert terreng. Området brukes også noe som møteplass/lekeområde utenom skoletid.

Løkken idrettsforenings merkede turløypenett er tatt med og registrert som viktig. Dette er svært mye brukt og binder sentrumsområdet sammen med skogområdene på begge sider av dalen.

Eksisterende regulerte lekeplasser er også tatt med. Ulik verdisetting er gjort på bakgrunn av bruk og opparbeiding.

5.7. Landbruk

Det er ikke landbruksarealer innenfor planområdet. Planforslaget får ingen konsekvenser for omkringliggende skog- og jordbruksområder.

5.8. Trafikkforhold

FV700 har på den aktuelle strekningen fartsgrense 50 km/t, og 40 km/t . ÅDT er i nasjonal vegdatabank oppgitt til 1950 for året 2016.



Trafikksikkerheten i området er god da det er lav fart og opparbeidet gang/sykkelveg eller fortau langs FV700 og deler av det kommunale vegnettet.

Det mangler fortau langs Skolegata mellom de to broene. Strekningen er skiltet med «Forbudt for motorvogn, Gjelder gjennomkjøring, 08 – 15, Gjelder ikke buss.



Det går normalt ikke buss gjennom Skolegata. Skolebussene stopper ved Løkken stasjon, og skolebarna benytter gangbro over Raubekken.

—	Fortau eller gang-/sykkelvei
—	Ingen gjennomkjøring 08 - 15
Fartsgrense - offentlig vei	
—	30
—	40
—	50

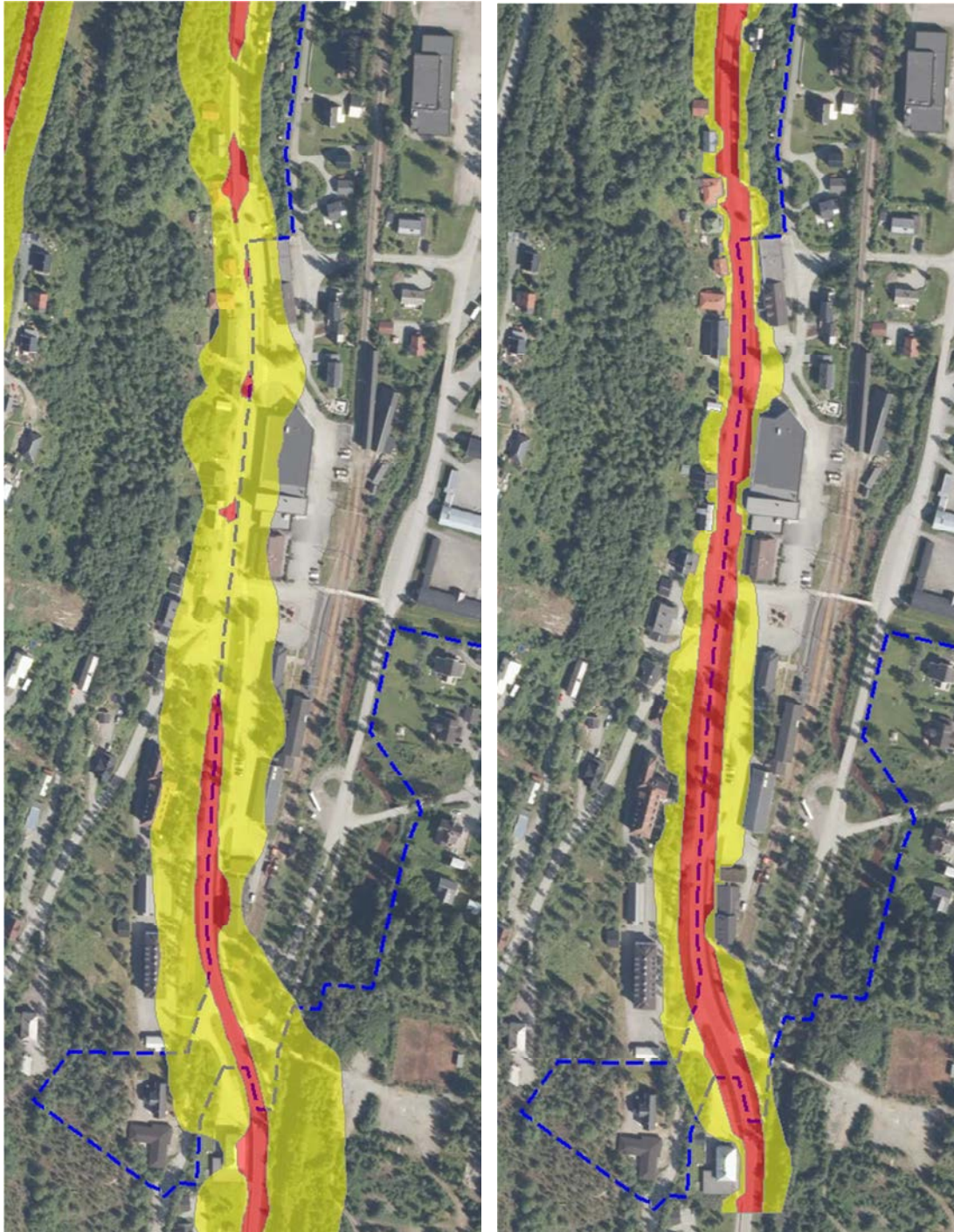
Kilde: Meldal kommune

5.9. Teknisk infrastruktur

Området er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett.

5.10. Støyforhold

Fv700 omfattes av støyvarslingskart fra Statens vegvesen som viser en prognosesituasjon 15-20 år fram i tid. Det er også laget et eget støysonekart som en del av dette planarbeidet. Støysonekartet er laget av Sundli Plan.



Vegvesenets støyvarslingskart til venstre. Støysonekart fra Sundli Plan til høyre.

Det er stort avvik mellom de to beregningene når det gjelder avgrensning av gul og rød sone.

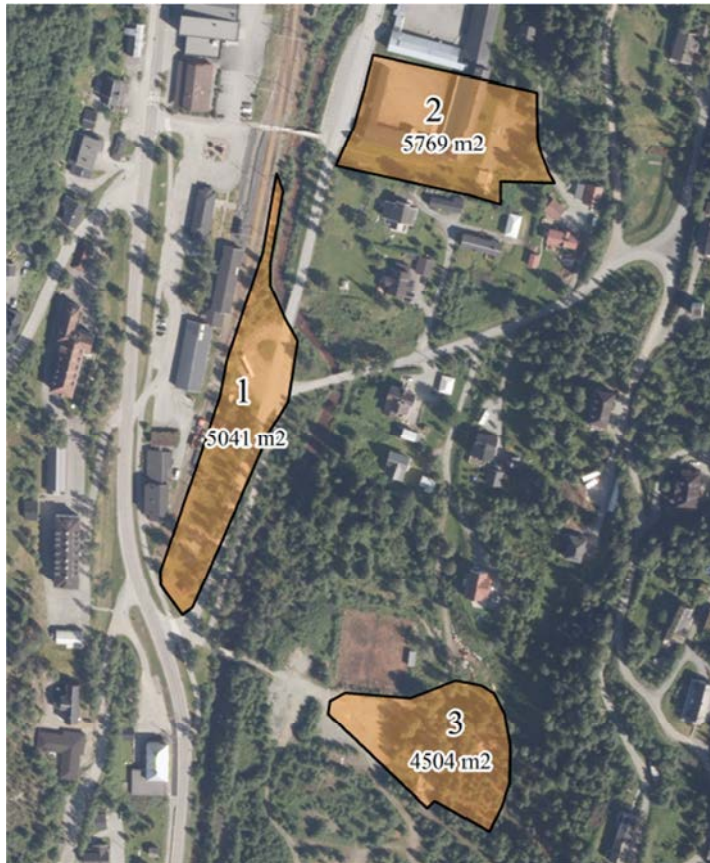
Innenfor planområdet er det kun bygningene langs østsiden av fv. 700 som berøres av gul sone. Planen legger ikke opp til nye boliger eller andre støyfølsomme bruksformål innenfor støysonen.

5.11. Grunnforurensning

Kommuneplanens arealdel har følgende bestemmelse om krav til grunnundersøkelser innenfor delplanområde Løkken:

Ved bygging på fyllinger skal det dokumenteres at grunnen ikke er forurenset før tillatelse til oppføring av nye bygninger og vesentlig utvidelse av bygninger beregnet på opphold kan gis.

Kommunen har engasjert COWI for å bistå med miljøtekniske grunnundersøkelser i 3 områder:



Disse tre områdene ble valgt ut da de er aktuelle for ny bebyggelse. Område 1 er aktuelt for utbygging av Orkla Industrimuseum. Område 2 er aktuelt for ny konsentrert boligbebyggelse etter rivning av deler av dagens skolebygning. Område 3 er regulert til boligbebyggelse i eksisterende plan men med krav om tiltaksplan for opprydding i henhold til forurensningslovgivningen. Det var ønskelig å dokumentere tilstanden i område 3.

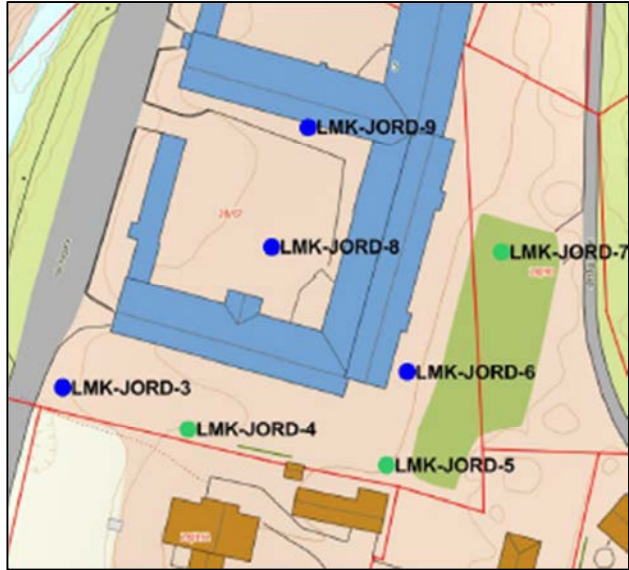
Undersøkelsen har avdekket forurensning i de tre områdene. Normverdiene (bakgrunnsverdier) er overskredet i de fleste prøvepunktene. I område 1 og 2 er det ikke overskridelse av akseptkriteriene. I område 3 er imidlertid konsentrasjonene høyere, og noen av

massene er i tilstandsklasse 5.

Med bakgrunn i undersøkelsen er det behov for å utarbeide tiltaksplaner. For område 1 og 2 skal planen kun beskrive hvordan massene kan disponeres (massedisponeringsplan), mens det for område 3 er nødvendig med en tiltaksplan som beskriver sanering av området hvis det skal bygges boliger.

På grunn av resultatene i undersøkelsen er planens avgrensning justert i forhold til varsel om oppstart slik at område 3 ikke lenger er en del av planforslaget. Det innebærer at eksisterende plansituasjon fortsatt vil gjelde for Område 3. Den miljøtekniske undersøkelsen vil være nyttig dersom det senere blir aktuelt å utarbeide en tiltaksplan for området.

Dersom det skulle bli aktuelt å bygge ny skolebygning nord for område 2 må resultatene i denne undersøkelsen antas å være representative også for resten av skoleområdet. Det stilles derfor ikke krav om nye grunnundersøkelser her.



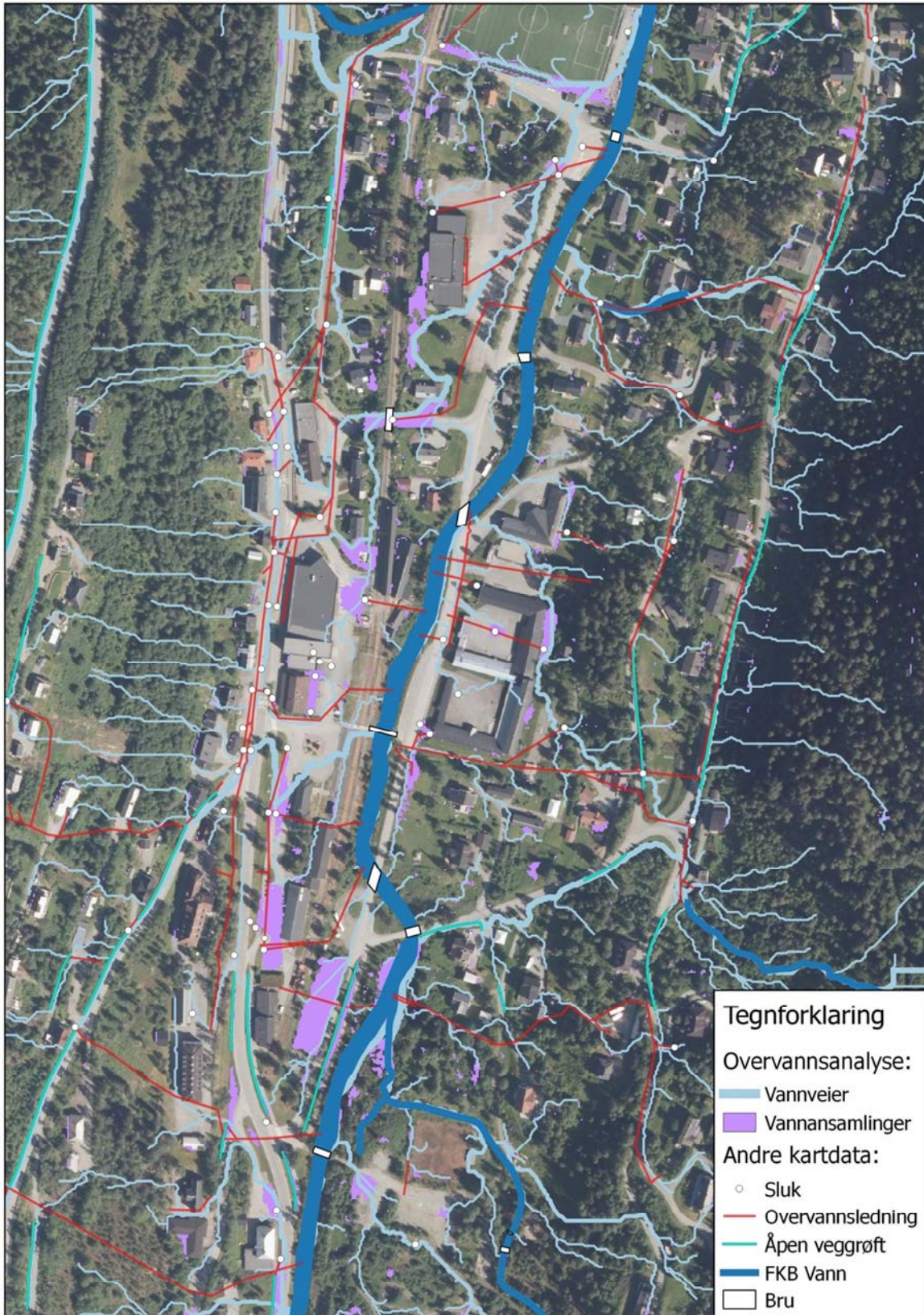
Tilstandsklasse	1	2	3	4	5
	Meget god	God	Moderat	Dårlig	Svært dårlig

5.12. Flom og overvann

En overvannsanalyse er avhengig av gode høydedata for å gi et troverdig resultat. Analysen er gjort med utgangspunkt i en terrengmodell med 1m oppløsning (DTM1), som igjen er generert fra laserdata med 1,2 punkt per m². Laserdata finnes kun for det bebygde området. Modellen er derfor komplettert med grovere høydedata (DTM10) for resten av de aktuelle delnedbørfeltene. For sentrumsområdet er modellen såpass nøyaktig at detaljer som vegger, veggrøfter og broer angis noenlunde riktig. Modellen tar ikke høyde for detaljer som stikkrenner, overvannsledninger og bekk i rør.

Analysen er et godt hjelpemiddel til å visualisere sannsynlige konsekvenser av ekstreme nedbørsmengder og situasjoner der stikkrenner og overvannsledninger ikke fungerer.

Analysen består av to hoveddeler: vannansamlinger og vannveger. Vannansamlinger viser lavbrekk/fordypninger i terrenget der vann vil bli stående. Vannveger viser hvordan overflatevann vil bevege seg fra alle deler av terrengmodellen og frem til utløp av analyseområdet.



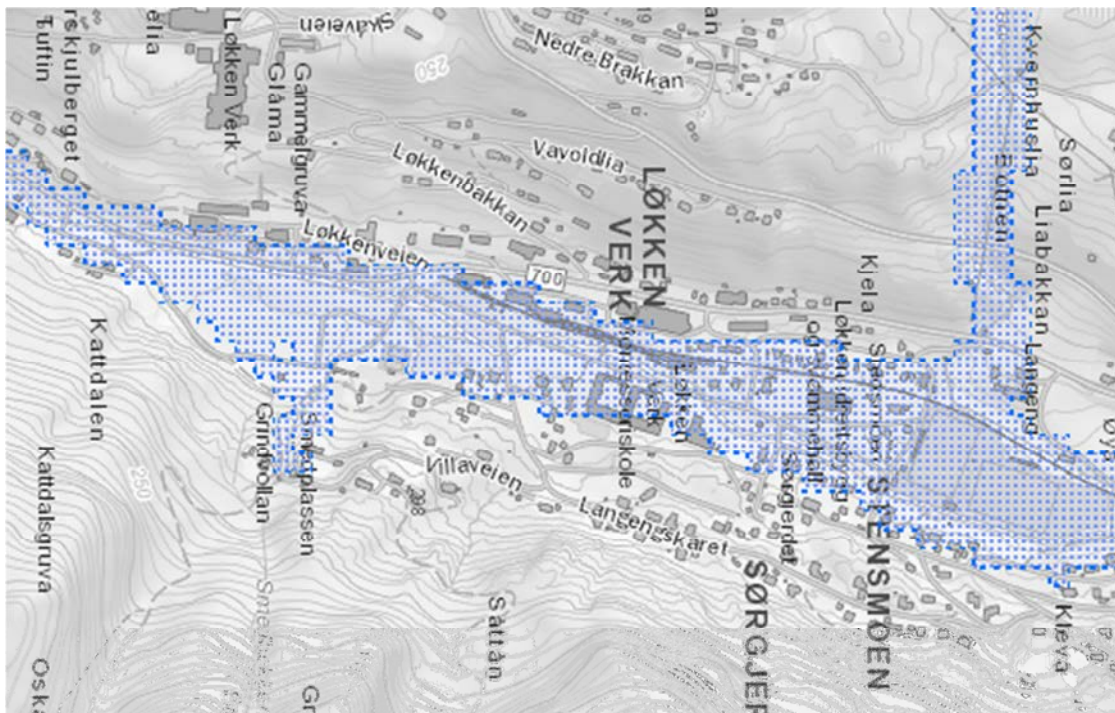
Overvannsanalyse. Kilde: Meldal kommune

Analysen viser at overvann ikke er et stort problem i dette området. Det er godt samsvar mellom vannvegene som fremkommer i analysen og dagens overvannshåndtering med grøfter, sluk og overvannsledninger. I en situasjon der overvannshåndteringen svikter vil det kunne bli noen skader på bygninger og infrastruktur, men analysen avdekker ingen spesielt kritiske områder som krever særskilte tiltak.

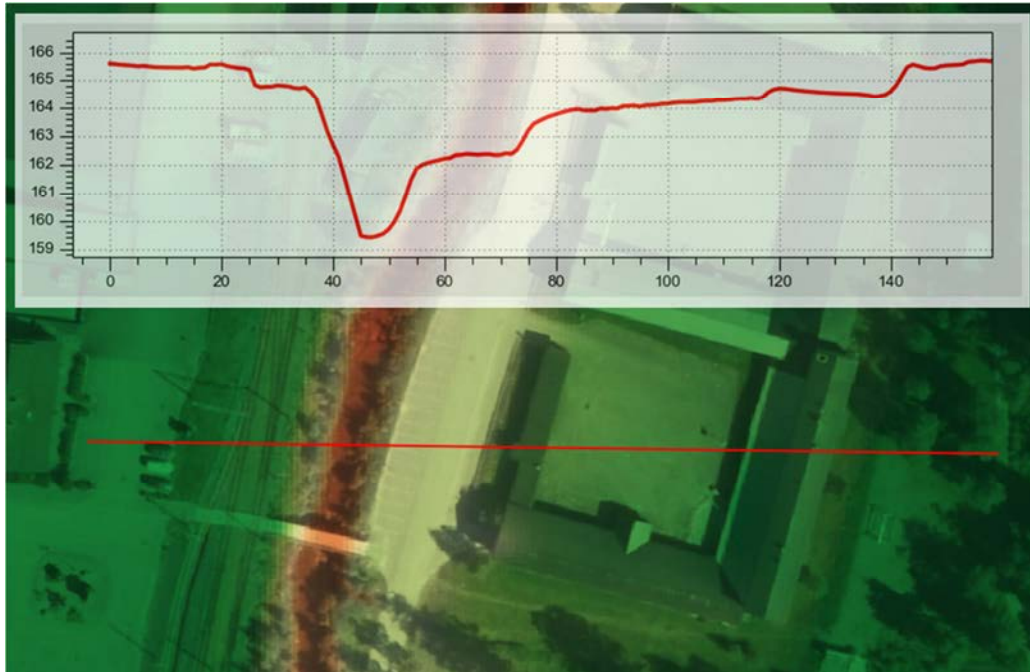


Illustrasjon basert på overvannsanalyse. Kilde: Meldal kommune

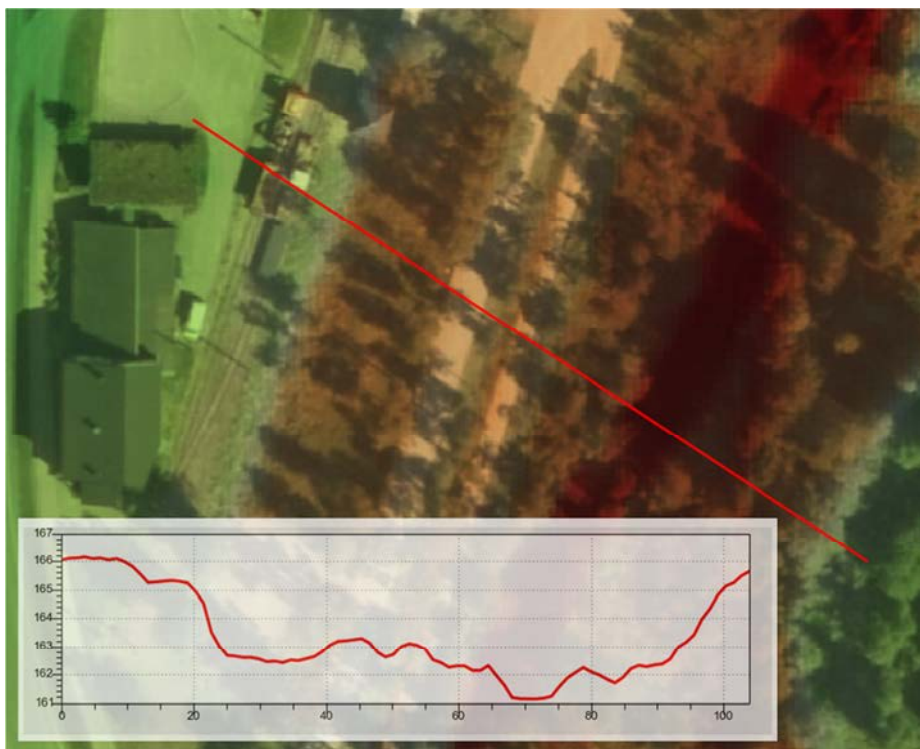
NGU sitt aktsomhetskart for flom angir store deler av dalføret som aktsomhetsområde:



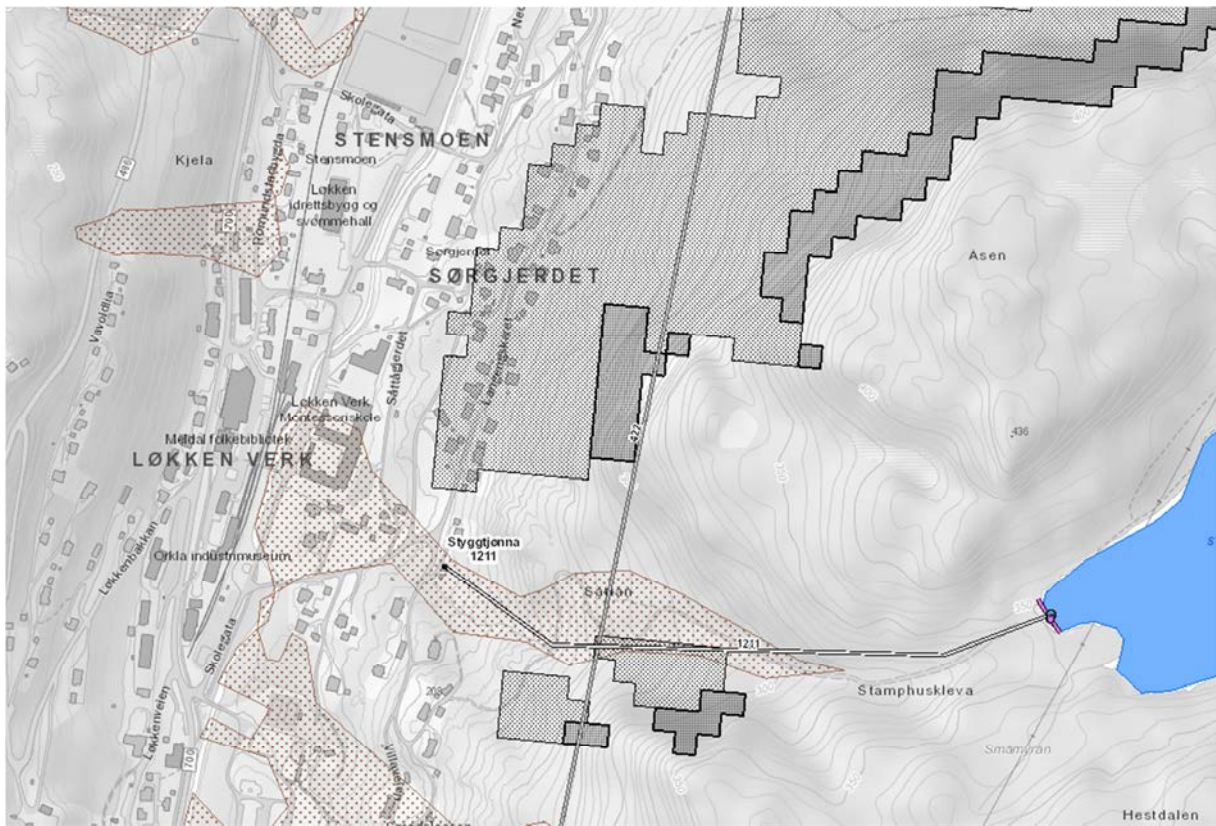
Bildet nedenfor viser terrengprofil gjennom det området som er aktuelt for ny boligbebyggelse i Skolegata. Selve bebyggelsen vil bli liggende ca. 4 meter over Raubekken. En eventuell flom vil kunne berøre Skolegata som ligger nesten 2 meter lavere. Skolegata vil utgjøre en betydelig utvidelse av elveløpet slik at det skal svært mye til før selve bebyggelsen blir berørt.



Området som er aktuelt for utvidelse av Industrimuseet ligger lavere i forhold til bekken, og vil følgelig være mer utsatt for flom. Det må tas hensyn til dette ved planlegging av selve bebyggelsen.



5.13. Skred- og rasfare



Kartet viser aktsomhetsområder for steinsprang (sort) og jord- og flomskred (brun).

Kartet viser at bebyggelsen i planområdet ligger utenfor utløpsområdet i aktsomhetskart for steinsprang.

Kartet viser også at det bratte dalføret nedenfor Styggtjønnå og helt ned mot Raubekken er et aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Jordskred og flomskred er vanlige skredtyper i Norge. Disse utløses i bratt terreng i forbindelse med mye regn på kort tid og/eller sterk snøsmelting. Menneskelige inngrep i bratte dalsider kan øke faren for jordskred og flomskred.

Aktsomhetskartet er resultatet av en terrengeanalyse basert på en relativt grov høydemodell (10x10 meter oppløsning). Størrelse på det vanntilførende området er en av flere parametere som inngår i analysen. Det er noe uklart om aktsomhetskartet tar høyde for at Styggtjønnå er regulert, og at dalføret nedenfor derfor ikke mottar så mye overflatevann som en terrengeanalyse skulle tilsi.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1. Generelt

Området er planlagt regulert til

- Bebyggelse og anlegg
- Samferdselsstruktur og teknisk infrastruktur
- Grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag

6.2. Boligbebyggelse

Eksisterende reguleringsplan (Løkken sentrum, R0001) har nokså «runde» bestemmelser for den boligbebyggelsen som ikke omfattes av bevaringsområder. Det er ikke gitt grenseverdier for utnytting, mønehøyde osv. men vises til den gjennomsnittlige eksisterende bebyggelse i området. I det nye planforslaget er hensynet til den eksisterende bebyggelsen ivaretatt ved at det er tatt inn en fellesbestemmelse for bebyggelse og anlegg med følgende ordlyd:

Bebyggelse skal utformes slik at stedet fremstår med et godt enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger.

I tillegg er det gitt mer detaljerte føringer under de ulike underformål og feltnavn.

6.2.1 Frittliggende småhusbebyggelse

Felt B1 omfatter alle eksisterende områder med frittliggende småhusbebyggelse i sentrum.

Planforslaget vil i all hovedsak samsvare med de eksisterende tomtegrensene, men disse er enkelte steder mangelfullt registrert i matrikkelen.

Planforslaget åpner ikke for ny frittliggende småhusbebyggelse med unntak av 2 ledige tomter i B1. Disse er i tråd med nåværende regulering.

6.2.2 Konsentrert småhusbebyggelse

Boligundersøkelse utført av Meldal kommune i 2016 viser at det er interesse for nye leiligheter i Løkken sentrum.

Ved varsel om oppstart av reguleringsarbeidet ble det pekt på 3 aktuelle områder:

1. Mellom Slamdammen og Villan, blant annet på den gamle tennisbanen.
2. Deler av området til tidligere Løkken barneskole/Meldal ungdomsskole. En eventuell omregulering av deler av skoleområdet skal ikke gå på bekostning av arealbehovet til Montessoriskolen.
3. Tidligere Løkken barnehage.

Det første området er tatt ut av planforslaget. Det er foretatt miljøtekniske undersøkelser i området som konkluderer med at det må utarbeides tiltaksplan for forurensede masser før det kan bygges. Dette er i tråd med eksisterende plan for dette området, og det er derfor ikke behov for å endre

denne. Den gamle tennisbanen er foreløpig vurdert som lite aktuell for utbygging da den ligger lavere i terrenget enn det aktuelle utbyggingsområdet rundt.

Det andre området (deler av skoleområdet) har fått feltnavn B2 på plankartet. Dette er vurdert som meget attraktivt for utbygging av leiligheter. Miljøteknisk grunnundersøkelse viser at området er lite forurenset. For å sikre en høy utnyttelse av dette området er det stilt krav om at området skal utformes på en slik måte at det er rom for minimum 16 boenheter. Samtidig er det åpnet for bygging i 3 etasjer, noe som muliggjør et enda større antall enheter. Planforslaget er ikke til hinder for at eier av naboeiendom (28/99) kan kjøpe en liten del for bedre å kunne utnytte sin eiendom til leiligheter. Det aktuelle arealer er så lite at det ikke har minimal betydning for utnyttelsen av B2.

Det tredje området har fått feltnavn B3 på plankartet. Den tidligere småbarnsavdelingen ved Kløverløkken barnehage har etter nedleggelsen blitt ombygd til et boligbygg med 3 leiligheter. Den tidligere storbarnsavdelingen ble revet i 2016, og her er det plass til å sette opp et nytt leilighetsbygg. Det ble utført miljøtekniske grunnundersøkelser på eiendommen i 2009 i forbindelse med at man vurderte å bygge ny barnehage på samme tomt. Undersøkelsen konkluderer med at det må lages en tiltaksplan for forurensete masser før det kan bygges nytt. I etterkant av denne undersøkelsen ble det tilført rene masser slik at topplaget i dag skal være lite forurenset. Det er likevel lagt inn i bestemmelsene at det må utarbeides tiltaksplan dersom det skal være aktuelt med nytt bygg på tomta.

6.3. Undervisning

Skoleområde og bygninger som tidligere var kommunal barne- og ungdomsskole disponeres i dag av Løkken Verk Montessoriskole som driver både barne- og ungdomsskole. Skolen har per i dag ikke behov for hele bygningsmassen. Bygningene er dessuten krevende med tanke på vedlikehold og oppvarming, og det er derfor ønskelig for skolen å erstatte store deler av dagens bebyggelse med et nybygg.

For å sikre nok uteareal til skolen legges det opp til at skolen skal disponere uteområde mellom gangveg og de ledige boligtomtene (B1) i Villaveien.

6.4. Kombinert bebyggelse og anleggsformål

6.4.1 Forretning/kontor/tjenesteyting (K1 og K2)

Disse områdene omfatter de største forretningsbyggene i Løkken sentrum på østsiden av fylkesvegen.

Planforslaget åpner ikke for at det kan etableres boliger her.

6.4.2 Forretning/tjenesteyting (K3)

Dette er den gamle stasjonsbygningen på Løkken. Den omfattes av fredningen av Thamshavnbanen.

6.4.3 Idrett/Forsamlingslokale (K4)

Det kommunale idrettsbygget er i praksis et samfunnshus. Bygningen har svømmehall og to gymsaler som benyttes både av skolene og av idrettslag. Bygget benyttes dessuten både til kommunale og private kulturarrangement og møtevirksomhet.

Idrettslaget har ytret ønske om å tilrettelegge deler av uteområdet for aktiviteter som skateboard og sykling. Dette er et attraktivt og sentralt beliggende uteområde, og det er derfor positivt at det

tilrettelegges for utendørs opphold og aktivitet her. Det er gitt bestemmelser om at det kreves støyskjerming eller at det planlagte tiltakets støyforhold dokumenteres og vurderes i henhold til retningslinjene i T-1442/12.

6.4.4 Forsamlingslokale/bolig (K5)

Dette er den gamle losjen på Løkken. Den er senere satt i stand og fungerer i dag som forsamlingslokale.

Beliggenheten tilsier at det er uproblematisk å endre bruken til boligformål, og det er derfor åpnet for dette i planen selv om det ikke er gitt noe innspill om at det er ønskelig.

6.5. Næring – Overnatting/bevertning

Bergmannskroa. Planforslaget legger opp til at dagens arealbruk videreføres.

6.6. Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål – Museum/Jernbane

Orkla Industrimuseum planlegger en større utvidelse av sitt anlegg knyttet til Thamshavnbanen og Løkken stasjon. Det er utført en mulighetsstudie og senere en arkitektkonkurranse der forslaget legger opp til en større utbygging av området mellom Skolegata og Bergmannskroa.

Det er utført miljøteknisk grunnundersøkelse som viser akseptable forhold for dette formålet.

Beliggenheten er noe utsatt med tanke på flom og overvann ved ekstremvær, og det er derfor stilt krav om at byggesøknad må redegjøre nærmere for dette.

Store deler av formålsområdet omfattes av fredningen av Thamshavnbanen. Det innebærer at alle søknader om tiltak som berører fredningen, og som går ut over vanlig vedlikehold, må sendes fylkeskommunen.

6.7. Lekeplass, nærmiljøanlegg, grønnstruktur og park

Den eksisterende småhusbebyggelsen i planområdet har ikke noen felles nærlekeplasser i eksisterende reguleringsplan, og dette er heller ikke lagt inn i planforslaget som eget reguleringsformål. Til gjengjeld er de fleste tomtene romslige og gir tilstrekkelig lekeareal i umiddelbar nærhet av boligene.

I de to områdene som er regulert til konsentrert boligbebyggelse er det stilt krav om minst 25 m² lekeareal på området i per boenhet.

Planforslaget legger opp til at de andre «grønne» områdene i sentrum, kan utnyttes enda bedre enn i dag.

Skolens uteområde er viktig som lekeområde også på ettermiddag/kveldstid. Her er det lekeapparater og ballbinger. Vinterstid er det gjerne tilrettelagt for aking og skøyter.

Ved Idrettsbygget (K4) er det et fint uteområde som med fordel kan tilrettelegges for uteaktiviteter som f.eks. skateboard.

Området langs Raubekken lengst sør i Skolegata er regulert til parkformål i tråd med gjeldende plan. Området er per i dag lite brukt og ikke parkmessig opparbeidet. Orkla industrimuseum har gitt

uttrykk for at de ønsker å opparbeide området i forbindelse med utbyggingen på motsatt side av Skolegata.

6.8. Veg, parkering og kollektivholdeplass

Planforslaget legger ikke opp til større endringer i vegnettet. I eksisterende plan er det regulert bilveg gjennom skoleområdet i den nordligste skolegården. Dette er fjernet i planforslaget og erstattet med regulert parkeringsplass ved avkjørselen fra Skolegata. Den gamle vegen på baksiden (østsiden) av skolen er i nåværende plan regulert som bilveg, men er i planforslaget endret til gangveg.

Museets planer kan medføre en mindre forskyvning av Skolegata som vist i plankartet.

Museets planer vil medføre at det blir noe mindre tilgjengelig parkeringsareal på sørsiden av museet. Utbyggingsplanene vil også legge beslag på regulert parkeringsplass lengst sør i Skolegata. Her medfører planforslaget at 1,5 mål parkeringsareal omreguleres til museum/jernbane, men i praksis er det kun ca. 300 m² av det aktuelle området som er opparbeidet og i bruk som parkeringsplass.

I forbindelse med at det ble bygget nytt forretningsbygg på området K2 for noen få år siden, ble det lagt bedre til rette for parkering mellom K2 og Thamshavnbanen. Selve bygget ble også oppført med parkeringskjeller.

Samlet sett er det god kapasitet for parkering av personbiler i sentrum.

I eksisterende plan er bussholdeplass regulert i Skolegata rett nord for Skoleområdet. Dette området er i planforslaget endret til offentlig parkeringsplass. Plassen brukes hovedsakelig av foreldre som kjører skolebarn, men den har også en viktig funksjon som avlastningsparkering ved større arrangement i Idrettsbygget eller på Idrettsbanen. Plassen har også returcontainere for glass/metall og klær.

Både skolebuss og vanlige rutebusser bruker i dag området foran K3 som holdeplass. Planforslaget legger opp til at to områder her kan merkes opp og forbeholdes buss slik at man unngår konflikt med parkerte biler. Museets foreløpige forslag opererer med en egen bussparkering utenfor museumsbygningen, men denne er i planforslaget tatt inn i museumsformålet.

6.9. Gang- /sykkelveg, fortau og gangveg/gangareal

Sikkerhet for myke trafikanter i Løkken sentrum er stort sett god. Planforslaget legger opp til noen mindre justeringer:

- Romundstadbygda vest for K1 har en liten strekning med manglende fortau. Planforslaget angir nødvendig areal for dette, men det er ikke gitt rekkefølgebestemmelser for opparbeiding.
- Det er angitt areal for fortau fra offentlig parkeringsplass nord for skolen, over brua og inn på skoleområdet som benyttes av småtrinet. Det er heller ikke her gitt rekkefølgebestemmelser, og det er begrenset behov så lenge gjennomkjøringsforbudet i Skolegata respekteres.
- Sør for skolen er det i dag gang/sykkelveg frem til Villaveien, og forbud mot gjennomkjøring videre i Skolegata i skoletiden. Ved omregulering av den sørligste delen av skoleområdet til konsentrert boligbebyggelse (B2) vil trafikken i Skolegata nødvendigvis øke, og et forbud mot gjennomkjøring er ikke tilstrekkelig. Det er derfor lagt inn en rekkefølgebestemmelse til B2

som krever at fortau fra krysset mot Villaveien og forbi B2 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på boligene. Det er også stilt krav om plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Denne planen skal omfatte trafiksikkerhet.

- I eksisterende plan er det angitt en veiforbindelse nord for Villaveien 16 og opp til Langengskaret, men den er ikke angitt der stien i virkeligheten går. I planforslaget er denne omregulert til gangveg og plassert riktig på kartet. I planforslaget er det også angitt en gangveg/sti videre ned mot skolen. Denne bør opparbeides noe for å unngå konflikt med boligeiendommer på begge sider.

7. Risiko- og sårbarhet

Hendelse/ situasjon	Eksisterende			Planforslag			Kommentar
	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	
Støy	2	2	4	2	2	4	Støyvarslingskart og utarbeidet støykart viser at bebyggelsen langs Løkkenveien er utsatt for støy. Det er i dag ingen boliger her, og det åpnes heller ikke for det i planforslaget.
Steinsprang	1	3	3	1	3	3	Vurdert som lite sannsynlig
Jord- og flomskred	2	2	4	2	3	6	Jord- og flomskred er vurdert som mindre sannsynlig i avsnitt 5.13. Da aktsomhetsområde for slike skred strekker seg ned over området B2 som reguleres til konsentrert boligbebyggelse vil konsekvensen av et slikt skred øke som følge av et større antall boliger.
Flom og overvann	2	2	4	2	2	4	Per i dag ikke et stort problem i området. Dette er vurdert i avsnitt 5.12. Fremtidige klimaendringer kan gjøre området mer utsatt
Forurensning	3	2	6	3	2	6	Det er noe grunnforurensning i området. Planforslaget innebærer ikke økt risiko da det er foretatt grunnundersøkelser i de områdene som er aktuelle for ny bebyggelse, og nødvendige tiltak er inntatt i bestemmelsene.

ROS-analysen er utført i henhold til følgende risikomatrix:

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig/ en	3. Betydelig/ kritisk	4 Alvorlig/ farlig	5. Svært alvorlig/
5. Svært sannsynlig /kontinuerlig	5	10	15	20	25
4. Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet	4	8	12	16	20
3. Sannsynlig /flere enkelttilfeller	3	6	9	12	15
2. Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	2	4	6	8	10
1. Lite sannsynlig/ ingen tilfeller	1	2	3	4	5

- *Rødt indikerer uakseptabel risiko. Tiltak må iverksettes for å redusere denne til gul eller grønn*
- *Gult indikerer risiko som bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risikoen*
- *Grønt indikerer akseptabel risiko*



Meldal kommune



Reguleringsplan for deler av Løkken sentrum

Planbestemmelser

Rettslig bindende bestemmelser utarbeidet

i medhold av plan- og bygningslovens § 12-7

Nasjonal PlanID: 20160001

Planstatus: Planforslag

Plantype: Områderegulering

Dato: 06.03.2017

1 Planområdet

Det regulerte planområdet er vist med planbegrensningslinje på reguleringskartet.

2 Reguleringsformål

Området er regulert til:

- Bebyggelse og anlegg.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
- Grønnstruktur.
- Bruk og vern av sjø og vassdrag

3 Fellesbestemmelser

- 3.1 Det tillates ikke utplanting eller spredning av fremmede organismer med høy risiko (HI) eller svært høy risiko (SE) i gjeldende versjon av Norsk svarteliste. Det skal ikke tilføres jord, masse, vegetasjon og lignende som kan inneholde slike arter. I områder der det er påvist eller mistanke om slike arter kan det ikke utføres graving og flytting av masse før dette er avklart med kommunen, som skal gi nærmere instruks om håndtering av jord og plantemateriale.
- 3.2 Ved bygging på fyllinger skal det dokumenteres at grunnen ikke er forurenset før det kan gis tillatelse til graving og flytting av masse, oppføring av nye bygninger og vesentlig utvidelse av bygninger beregnet på opphold. På bakgrunn av dokumentasjonen skal det vurderes om det må utarbeides en tiltaksplan for området. Kommunen kan administrativt gi fritak fra dette kravet for mindre gravearbeid og i områder der det ikke er grunn til å mistenke forurensning i grunnen.

4 Bebyggelse og anlegg – Fellesbestemmelser

- 4.1 Bebyggelse skal utformes slik at stedet fremstår med et godt enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger.
- 4.2 Bygninger skal plasseres innenfor de fastsatte byggegrenser og etter øvrige bestemmelser om avstander i plan- og bygningsloven.

5 Bebyggelse og anlegg – Bolig – Frittliggende småhusbebyggelse - B1

- 5.1 På tomtene tillates oppføring av ene- eller tomannsbolig inntil 2 etasjer + eventuell underetasje. Gesimshøyde inntil 7 meter og mønehøyde inntil 9 meter.
- 5.2 Garasjer/uthus kan føres opp med BYA inntil 50 m². På tomter med tomannsbolig kan felles garasje være inntil 70 m² BYA. Gesimshøyde skal være inntil 3,0m og mønehøyde inntil 4,0 m for enkeltgarasje og mønehøyde inntil 6,0 m for dobbel- eller fellesgarasje, og de skal tilpasses bolighuset når det gjelder materialvalg, form og farge.
- 5.3 Tillatt utnyttelsesgrad pr. tomt er maksimum 40 % BYA. Utnyttelsesgraden beregnes etter Norsk Standard.
- 5.4 Alle boligenheter skal tilknyttes kommunalt vann og avløp.

6 Bebyggelse og anlegg – Konsentrert småhusbebyggelse – B2

- 6.1 På tomte tillates oppføring av boliger inntil 3 etasjer. Mønehøyde inntil 11 meter.
- 6.2 Området skal utformes slik at det er rom for minimum 16 boenheter. Alle boenheter skal ha avkjørsel fra Skolegata.
- 6.3 Garasjer/uthus skal utformes som fellesanlegg eller sammenbygd med boligbebyggelsen. Garasje/uthus kan føres opp med BYA inntil 40 m² per boenhet, og de skal tilpasses bolighuset når det gjelder materialvalg, form og farge.
- 6.4 Ved større byggetiltak skal det, sammen med byggesøknaden, sendes inn en detaljert utomhusplan. Planen skal vise plassering av all bebyggelse og skyggeeffekter av denne, disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangareal, parkering og lek/uteopphold. Det skal avsettes minst 25 m² lek/uteoppholdsareal per boenhet. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.
- 6.5 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting av større byggetiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520/2012 eller senere versjoner), og Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012, tabell 4 og 5, eller senere versjoner), legges til grunn.
- 6.6 Miljøteknisk grunnundersøkelse viser at området er lite forurenset og det er derfor ikke behov for en egen tiltaksplan. Byggesøknad skal likevel beskrive hvordan masser skal disponeres internt og eksternt.
- 6.7 Tillatt utnyttelsesgrad pr. tomt er maksimum 60 % BYA. Utnyttelsesgraden beregnes etter Norsk Standard.

- 6.8 Alle boligenheter skal tilknyttet kommunalt vann og avløp.
- 6.9 Før det gis brukstillatelse på boligene skal fortau merket F1 være ferdig opparbeidet.

7 Bebyggelse og anlegg – Konsentrert småhusbebyggelse – B3

- 7.1 På tomte tillates oppføring av leilighetsbygg inntil 3 etasjer. Mønehøyde inntil 11 meter. Det skal ikke bygges med kjeller.
- 7.2 Området skal utformes slik at det er rom for minimum 7 boenheter.
- 7.3 Garasjer/uthus skal utformes som fellesanlegg eller sammenbygd med boligbebyggelsen. Garasje/uthus kan føres opp med BYA inntil 40 m² per boenhet, og de skal tilpasses bolighuset når det gjelder materialvalg, form og farge.
- 7.4 Ved større byggetiltak skal det, sammen med byggesøknaden, sendes inn en detaljert utomhusplan. Planen skal vise plassering av all bebyggelse og skyggeeffekter av denne, disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangareal, parkering og lek/uteopphold. Det skal avsettes minst 25 m² lek/uteoppholdsareal per boenhet. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.
- 7.5 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting av større byggetiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520/2012 eller senere versjoner), og Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012, tabell 4 og 5, eller senere versjoner), legges til grunn.
- 7.6 Miljøteknisk grunnundersøkelse foreligger fra 2009. Det må utarbeides en tiltaksplan for forurensede masser på eiendommen før det kan gis tillatelse til ny bebyggelse.
- 7.7 Alle boligenheter skal tilknyttet kommunalt vann og avløp.

8 Bebyggelse og anlegg – Undervisning

- 8.1 På området tillates tilpasning av eksisterende eller oppføring av nytt skolebygg.
- 8.2 Det må være avsatt tilstrekkelig areal for utendørs lek og opphold. Utearealer skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert orienterings- og bevegelseshemmede.

- 8.3 Ved større byggetiltak skal det, sammen med byggesøknaden, sendes inn en detaljert utomhusplan. Planen skal vise plassering av all bebyggelse og disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangareal, parkering, sykkelparkering og lek/uteopphold.
- 8.4 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting av større byggetiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520/2012 eller senere versjoner), og Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012, tabell 4 og 5, eller senere versjoner), legges til grunn.
- 8.5 Miljøteknisk grunnundersøkelse for området B2 vurderes som representativ for skoleområdet. Undersøkelsen viser at området er lite forurenset og det er derfor ikke behov for en egen tiltaksplan. Byggesøknad skal likevel beskrive hvordan masser skal disponeres internt og eksternt.

9 Bebyggelse og anlegg – Kombinert bebyggelse og anleggsformål - K1 og K2

- 9.1 Området tillates benyttet til forretning, kontor og tjenesteyting.
- 9.2 Bygning kan oppføres med mønehøyde inntil 10 meter i forhold til Løkkenveien.
- 9.3 Ved større byggetiltak skal det sammen med byggesøknaden sendes inn en detaljert utomhusplan. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangareal, parkering, sykkelparkering, avfall og vegetasjon. Utomhusplanen skal om nødvendig omfatte arealer i tilknytning til K1 og K2. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.
- 9.4 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting av større byggetiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520/2012 eller senere versjoner), og Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012, tabell 4 og 5, eller senere versjoner), legges til grunn.

10 Bebyggelse og anlegg – Kombinert bebyggelse og anleggsformål - K3

- 10.1 Området tillates benyttet til forretning og tjenesteyting.
- 10.2 Området er båndlagt etter kulturminneloven. Bruk av området må være i samsvar med vernebestemmelser.

11 Bebyggelse og anlegg – Kombinert bebyggelse og anleggsformål – K4

- 11.1 Området tillates benyttet til idrettsbygg, forsamlingslokale og kulturscene.
- 11.2 Bygning kan oppføres med mønehøyde inntil 12 meter.
- 11.3 Minimum 10% av arealet skal opparbeides som grøntareal eller på annen måte tilrettelegges for utendørs lek, idrett og opphold. Ved etablering av anlegg som kan medføre støy, f.eks. skatepark, skal det oppføres støyskjerm mot den nærmeste boligbebyggelsen. Alternativt skal det planlagte tiltakets støyforhold dokumenteres og vurderes i henhold til retningslinjene i T-1442/12, tabell 3, eller senere versjoner av denne. Støyskjermingstiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse.
- 11.4 Ved større byggetiltak skal det sammen med byggesøknaden sendes inn en detaljert utomhusplan. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangareal, parkering, sykkelparkering, avfall og vegetasjon. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.
- 11.5 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting av større byggetiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520/2012 eller senere versjoner), og Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012, tabell 4 og 5, eller senere versjoner), legges til grunn.

12 Bebyggelse og anlegg – Kombinert bebyggelse og anleggsformål – K5

- 12.1 Området tillates benyttet til forsamlingslokale i tråd med dagens bruk, eller som bolig.
- 12.2 Ved bruksendring til bolig gjelder de samme bestemmelser som for B1.

13 Bebyggelse og anlegg – Næringsbebyggelse – N1

- 13.1 Området tillates benyttet til overnatting og bevertningssted i samsvar med dagens bruk.
- 13.2 For øvrig gjelder de samme bestemmelser som for K1 og K2.

14 Bebyggelse og anlegg – Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål – Museum/Jernbane

- 14.1 Området omfatter mesteparten av eiendommen til Orkla Industrimuseum der arealbruken domineres av Thamshavnbanen og Industrimuseets øvrige virksomhet.
- 14.2 Thamshavnbanen med installasjoner og tilhørende bygninger er fredet etter kulturminneloven. Arealet som omfattes av fredningen er vist som båndlagt område på plankartet.
- 14.3 Ved større byggetiltak skal det, sammen med byggesøknaden, sendes inn en detaljert utomhusplan. Planen skal vise plassering av all bebyggelse og disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangareal, parkering og uteopphold. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.
- 14.4 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting av større byggetiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520/2012 eller senere versjoner), og Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012, tabell 4 og 5, eller senere versjoner), legges til grunn.
- 14.5 Det er utført miljøteknisk grunnundersøkelse av området langs Skolegata. Undersøkelsen viser at området er lite forurenset og det er derfor ikke behov for en egen tiltaksplan. Byggesøknad skal likevel beskrive hvordan masser skal disponeres internt og eksternt.
- 14.6 Fremtidige klimaendringer vil kunne gjøre området langs Skolegata utsatt for flom og overvannsproblematikk. Som en del av byggesøknaden skal det leveres en vurdering av i hvilken grad dette vil påvirke bebyggelsen.
- 14.7 Eventuell omlegging av ledninger og annen infrastruktur skal bekostes av tiltakshaver.

15 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Veg

15.1 Formålet omfatter veggrunn for kommunale (o_veg) og private (veg) veger.

15.2 Vegformålet omfatter både kjøreveg og annet vegareal for vegtekniske anlegg som grøfter, sluk, skjæringer/fyllinger m.m.

16 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Kjøreveg

16.1 Formålet omfatter kjøreveg for kommunale veger og fylkesveger (o_kjøreveg).

17 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Annen veggrunn – grøntareal

17.1 Formålet omfatter grøntarealer langs veg og vegtekniske anlegg som grøfter, sluk, skjæringer/fyllinger m.m.

18 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Gang og sykkelveg og fortau

18.1 Formålet omfatter areal for offentlig gang/sykkelveg (o_g/s) eller fortau (o_f).

19 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Gangveg

19.1 Formålet omfatter veger og stier stengt for biltrafikk. Eksisterende avkjørsler fra boligeiendommer er tillatt.

20 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Kollektivholdeplass

20.1 Formålet omfatter areal forbeholdt buss.

21 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Parkering

21.1 Formålet omfatter areal for offentlig (o_p) eller privat (p) parkering.

22 Grønnstruktur - Grønnstruktur

22.1 Tiltak for friluftaktiviteter, felles opphold og lek kan tillates. Tiltak som hindrer felles bruk av området tillates ikke.

23 Grønnstruktur - Park

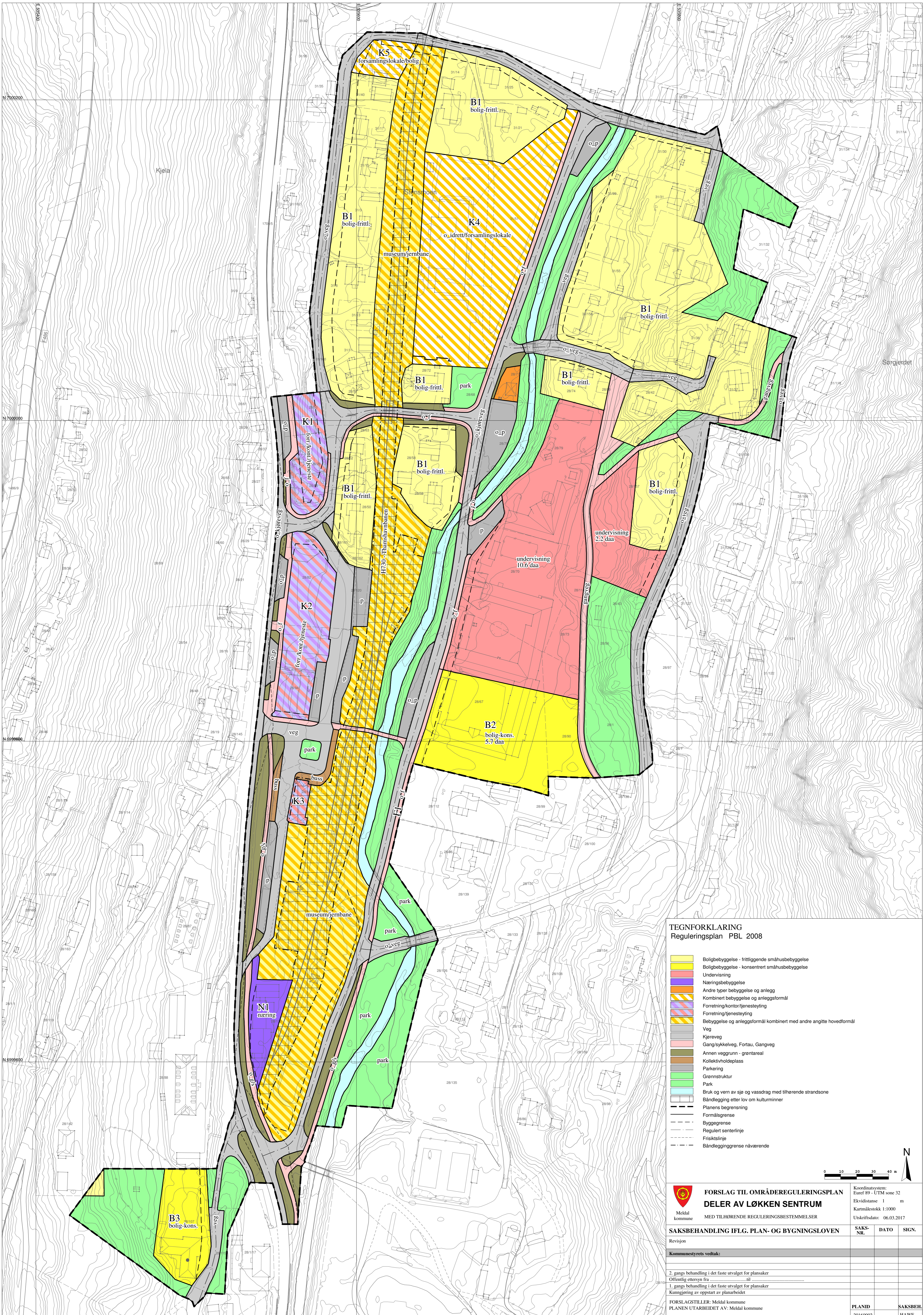
- 23.1 Området skal gis en åpen, parkmessig utforming.
- 23.2 Tiltak for felles opphold og lek kan tillates. Tiltak som hindrer allmennhetens bruk av området tillates ikke.

24 Frisiktsone

- 24.1 Innenfor sikktrekantene skal det ikke eksistere sikthinder høyere enn 0,5 meter

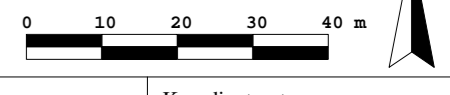
25 Båndlegging etter lov om kulturminner – Verneplan Thamshavnbanen

- 25.1 Området som omfattes av Verneplan Thamshavnbanen er markert på plankartet med skravur og betegnelsen «H730 – Thamshavnbanen».
- 25.2 Fredning medfører at det må søkes om tillatelse til å sette i gang alle typer tiltak som går ut over vanlig vedlikehold, jamfør kulturminnelovens §15a og §19 tredje ledd. Slik søknad sendes fylkeskommunen, som gjennom delegert myndighet fra Miljøverndepartementet avgjør om tiltaket kan iverksettes, og eventuelle vilkår for dette i forhold til fredningen og fredningsbestemmelsene. Ved eventuell tvil om hva som inngår i vanlig vedlikehold, skal også fylkeskommunen kontaktes.

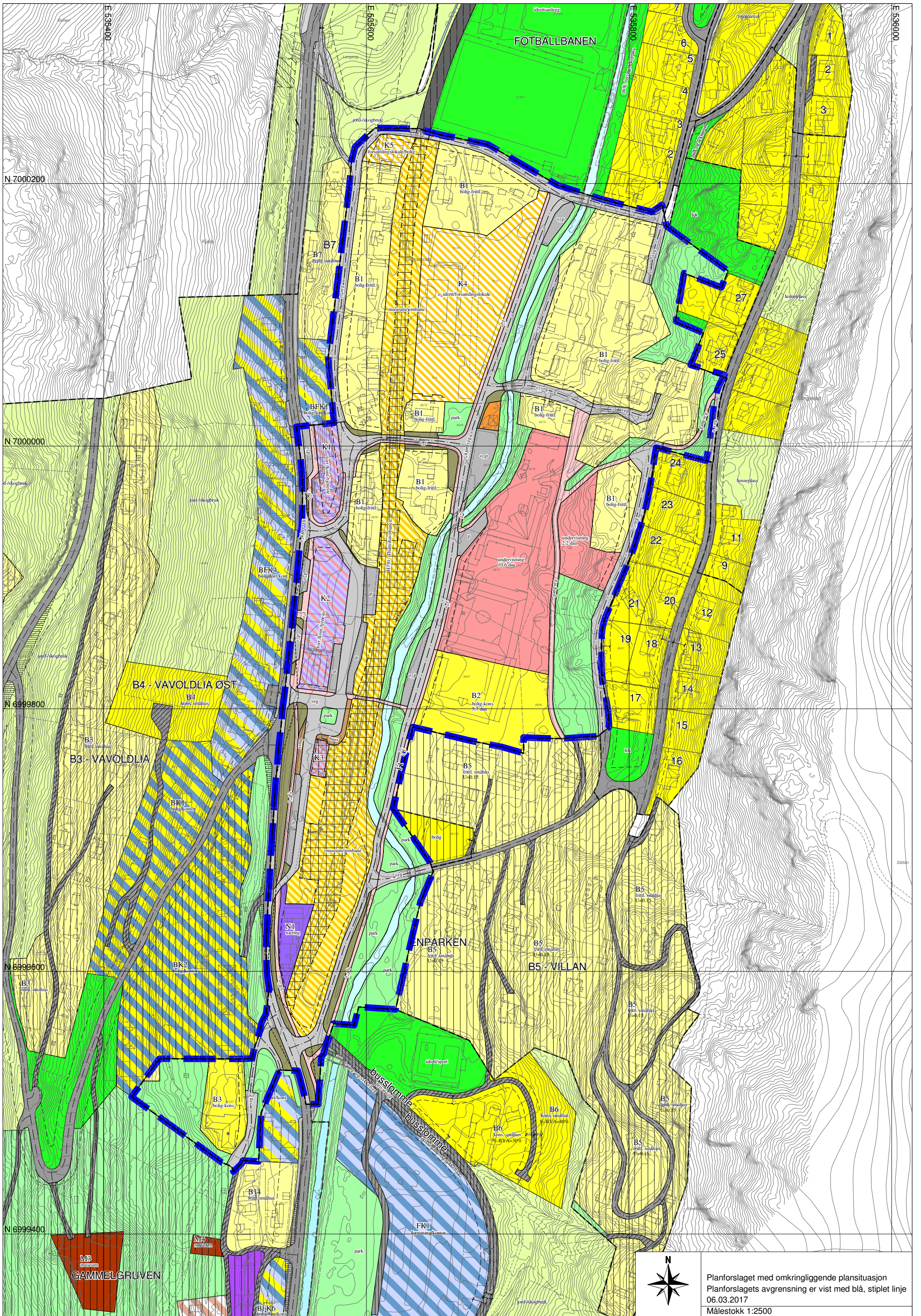


TEGNFORKLARING
Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittgående småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Undervisning
- Næringsbebyggelse
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Kombineret bebyggelse og anleggsformål
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Forretning/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg, Fortau, Gangveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Grønnstruktur
- Park
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Båndlegginggrense nåværende



 Meldal kommune	FORSLAG TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN DELER AV LØKKEN SENTRUM	Koordinatsystem: Euref 89 - UTM sone 32 Ekvivalens 1 m Kartmålestokk 1:1000 Utskriftsdato: 06.03.2017	
	SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS- NR.
Revisjon	Kommunestyrets vedtak:	DATO	SIGN.
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker Offentlig ettersyn fra til 1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker Kuningjøring av oppstart av planarbeidet		PLANID 2016002	SAKSBEH. HAWE

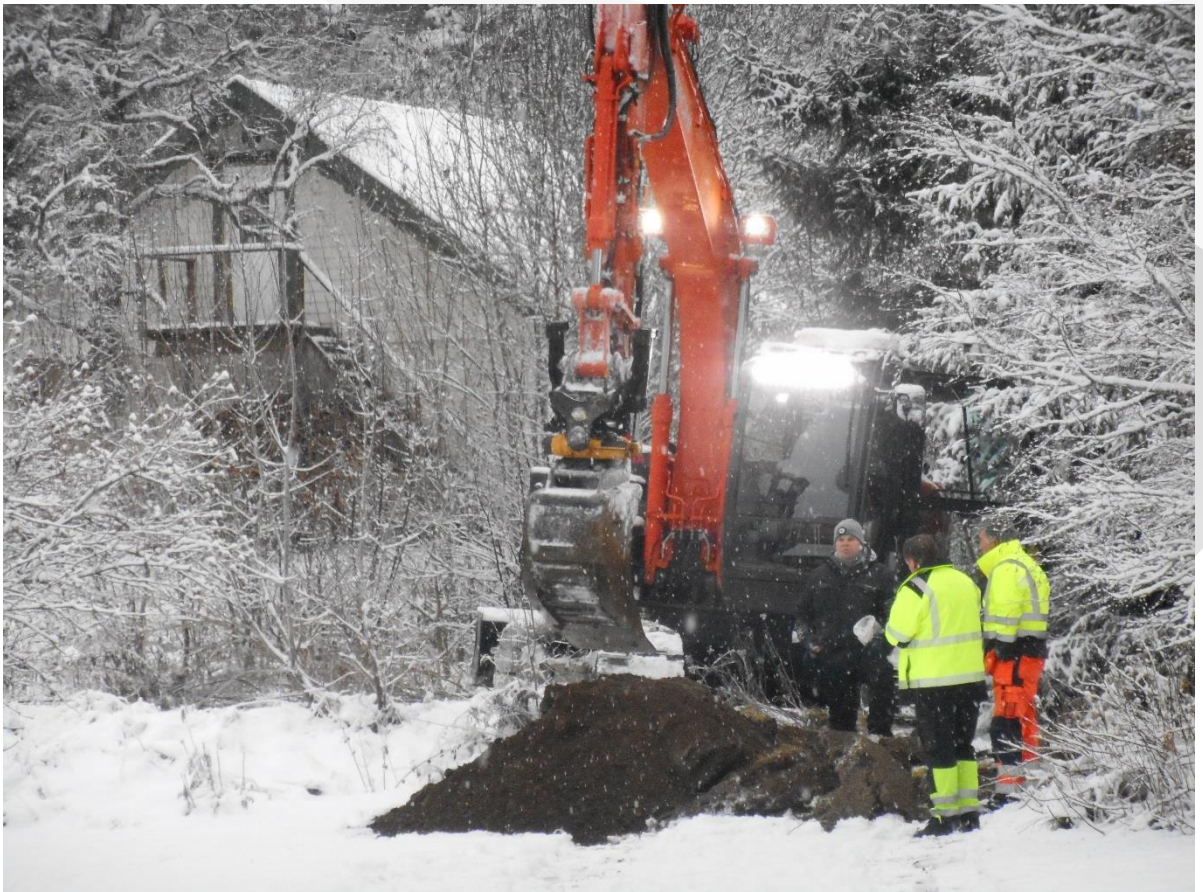


Planforslaget med omkringliggende plansituasjon
 Planforslagets avgrensning er vist med blå, stiplet linje
 06.03.2017
 Målestokk 1:2500

MELDAL KOMMUNE

MILJØTEKNISK GRUNNUNDERSØKELSE I LØKKEN SENTRUM, MELDAL KOMMUNE

FAGRAPPOR



Dokumentinformasjon

Tittel:	Miljøteknisk grunnundersøkelse i Løkken sentrum, Meldal kommune		
COWI-kontor:	Trondheim, Otto Nielsens vei 12		
Oppdrag nr:	A082163	Rapportnummer	RAP001
Utgivelsesdato:	25.01.2017	Antall sider:	33
Tilgjengelighet:		Antall vedlegg:	2
Utarbeidet:	Rickard Åkesson	Sign.	
Kontrollert:	Arve Misund	Sign.	
Godkjent:	Rickard Åkesson	Sign.	
Oppdragsgiver:	Meldal kommune	Oppdragsgivers kontaktperson:	Hans-Viktor Wexelsen
Kontaktinformasjon saksbehandler:	Rickard Åkesson, riaa@cowi.no , +4740470230		
Stikkord:	Forurenset grunn, miljøteknisk grunnundersøkelse, gruve, skole		
Foto på forside:	Foto av undersøkelseområdet, tatt av Rickard Åkesson i forbindelse med prøvetaking		

Rapport versjon:	Dato:	Signatur:

INNHOOLD

Sammendrag	4
1 Innledning	5
1.1 Områdebeskrivelse	5
1.2 Kilder til forurensning	7
1.3 Tidligere undersøkelser	8
1.4 Videre planer for eiendommen	8
1.5 Miljømål og akseptkriterier	8
2 Problembeskrivelse og strategi	10
2.1 Målsetting	10
2.2 Måle- og analyseprogram	10
3 Beskrivelse av prøvepunktene og prøvetaking	11
4 Analyseresultater og vurderinger	15
4.1 Analyseresultater	15
4.2 Vurderinger av analyseresultater	17
5 Oppsummering og konklusjon	20
6 Referanser	21
Vedlegg 1	22
Vedlegg 2	32

Sammendrag

Meldal kommune har engasjert COWI for å bistå med miljøtekniske grunnundersøkelser i 3 områder i sentrale Løkken. Det skal igangsettes byggeprosjekter i 2 av områdene, og det vurderes bygging i et tredje. I de to første områdene er det aktuelt utvikling av eksisterende virksomhet, og arealbruken skal ikke endres. I det tredje området vurderes det boliger i et område som i dag er dekket med skog samt inneholder en utendørsteater.

Undersøkelsen har avdekket forurensing i de tre områdene. Normverdiene (bakgrunnsverdier) er overskridet i de fleste prøvepunktene. I to områder er det ikke overskridelse av akseptkriteriene. I det tredje området hvor det vurderes nye boliger er imidlertid konsentrasjoene høyere, og noen av massene er i tilstandsklasse 5.

Med bakgrunn i undersøkelsen er det behov for å utarbeide tiltaksplaner. For område 1 og 2 skal planen kun beskrive hvordan massene kan disponeres (massedisponeringsplan), mens det for område 3 er nødvendig med en tiltaksplan som beskriver sanering av området hvis det skal bygges boliger.

1 Innledning

Meldal kommune har engasjert COWI AS for å foreta en miljøteknisk grunnundersøkelse i 3 områder i Løkken sentrum. Meldal kommune har flere planlagte og potensielle prosjekter som forutsetter kjentskap til grunnforholdene. Det planlegges et nytt skolebygg (etter riving av eksisterende bygg) samt oppgradering av infrastruktur ved Orkla industrimuseum (vei og jernbane). Det vurderes i tillegg boligbygging i et skogholdt nær det tidligere slambassenget. Undersøkellesområdet ligger i sentrale deler av Løkken, Meldal kommune, ca. 25 km sør fra Orkanger (Figur 1).

COWI AS gjennomførte 22. og 23. november 2016 en miljøteknisk grunnundersøkelse i henhold til veileder *Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn TA 2553/2009 \1* og *Veiledning om risikovurdering av forurenset grunn 99:01a \2* med bakgrunn i forurensingsforskriften kapittel 2 \3\. Foreliggende rapport presenterer resultatene fra denne undersøkelsen og vurderer disse opp mot miljømål og akseptkriterier.



Figur 1. Undersøkellesområdets plassering ved Løkken verk.

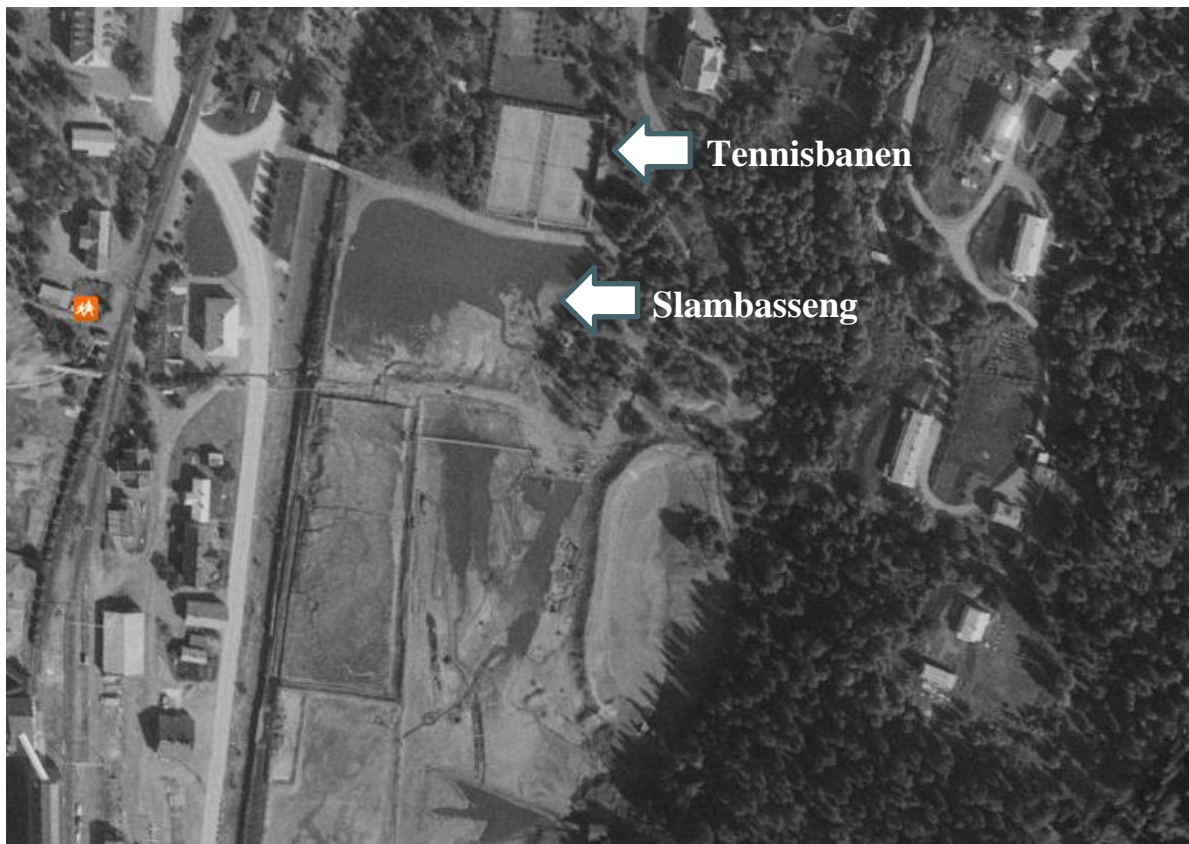
1.1 Områdebeskrivelse

Undersøkellesområdene er fordelt på 3 delområder. Område 1 (Figur 3) er et område mellom vei og jernbanespor. Området domineres av kjøreareal og naturareal med lyngvegetasjon og trær. Det finnes flere kabler i området. Område 2 er rundt deler av Løkken verk Montessoriskolen SA. Undersøkellesområdet inkluderer en asfaltert gårds plass, en fotballbane og plen rundt bygget. Område 3 er et skogsområde i en skråning noe sørøst fra sentrum. Det finnes en scene og noe andre enklere bygg inne i skogen, og området har blitt brukt for teater og lignende.

Retten vest undersøkelseområdet har det tidligere vært et slambasseng hvor forurenset vann fra gruvevirksomheten har blitt behandlet. Bassenget er synelig i flyfoto fra 1958 og 1964 (Figur 2). På flyfoto fra 1953 ser bassenget ut til å være under konstruksjon.

Undersøkelseområdenes areal og arealbruk i henhold til TA 2553/2009 varierer:

	Areal	Arealbruk
Område 1	5041 m ²	Industri- og trafikkareal
Område 2	5769 m ²	Boligområder
Område 3	4504 m ²	Boligområder



Figur 2. Flyfoto fra 1964 som viser slambassenget (<https://kart.finn.no/>).

Områdene bærer generelt preg av den omfattende gruvevirksomhet som har vært dominerende i Løkken siden midten på 1600-talet. I tillegg til høyere bakgrunnskonsentrasjoner har masser fra gruvne og forurenset bekkevann og grunnvann påvirket forurensningssituasjonen i store deler av Løkken.



Figur 3. Flyfoto som viser de forskjellige undersøkellesområdene.

1.2 Kilder til forurensning

Gruvevirksomheten har vært omfattende og hvor og i hvilken utstrekning den har påvirket forurensingssituasjonen i disse delområde er ikke kjent. I delområde 1 kan det være påvirkning fra både jernbane og vei. Område 2 ser på historiske kart ut til å være bruk som jordbruksmark før skolen ble etablert. Område 3 er på grunn av nærheten til slambassenget det området hvor det er størst mistanke om forurensning

Gruvemassene inneholder som oftest høye konsentrasjoner av metaller (jern, kobber, sink, bly, arsen, kadmium). Slike masser har blitt flyttet og brukt flere plasser.

Slambassenget ble anlagt tidlig på 1900-tallet til brukt for rensing av gruvevann fra vakemaskinene. Vann ble pumpet fra oppredningsverket for å sedimentere i slamdammen før det ble sluppet ut i bekken. Området har i ettertid blitt tildekket med rene masser.

1.3 Tidligere undersøkelser

Det er ikke gjennomført noen tidligere miljøtekniske grunnundersøkelser i områdene, men det er gjennomført noen geologiske og hydrogeologisk undersøkelser i nærheten av område 1. Disse undersøkelsene konkluderte med at det i en avgrenset strekning av Raudbekken strømmer inn kraftig forurenset grunnvann. Det forurensete grunnvannet sammen med tidligere utslipp av jern fra Slamdammen har ført til utfelling av et hardt aurhellelag (jern(III)hydroksid) på ca. 0,3m på bunnen av Raubekken.

Det er ellers gjennomført flere prøvetakinger av vann i både Raudbekken og i miljøbrønner flere plasser i dalen og oppover i terrenget mot Bjørnlivatn og Fagerlivatn.

1.4 Videre planer for eiendommen

Område 1 Orkla industrimuseum skal oppgradere sin virksomhet. Det er behov for endringer av jernbanen, noe som fører til at den krever mer plass. Dette kan også føre til at eksisterende veier må justeres noe. Det kan i den forbindelsen være snakk om masser som må omdisponeres i området samt overskuddsmasser som må ut av området.

Område 2 Skolen skal rives trinnvis da den er gammel og i dårlig stand. Det skal bygges en ny skole i området. I forbindelse med byggesak er det viktig å ha kjennskap til forurensingsinnhold i masser som skal omdisponeres. Det er også viktig at gjenværende masser ikke har et forurensingsinnhold som overskrider akseptkriteriene for den aktuelle arealbruken.

Område 3 Meldal kommune vurderer å bygge nye boliger nær sentrum, og vurderer ulike lokasjoner. En mulig lokasjon kan være i område 3. Kjennskap til forurensingssituasjonen er viktig ved en slik vurdering.

1.5 Miljømål og akseptkriterier

Miljømålene er på et generelt grunnlag følgende:

- › Opphold på området skal ikke medføre en uakseptabel helserisiko som skyldes forurensninger i grunnen. Dette i forhold til arealbruken.
- › Det skal ikke være noen spredning av miljøgifter fra området som kan utgjøre en uakseptabel risiko for miljøet.

Da den økologiske statusen i Raudbekken er dårlig innebærer en uakseptabel risiko svært høye konsentrasjoner av de typiske stoffene i gruvemassene eller andre typer miljøgifter (for eksempel organiske miljøgifter).

Da arealbruken i de forskjellige områdene er ulike er også akseptkriteriene ulike. For område 1 faller det planlagte arealbruken inn under industri- og trafikkareal. Dette fører til at masser i tilstandsklasse 1, 2 og 3 anses som akseptable. Område 2 faller inn under boligområder. Her er det kun akseptabelt med masser i tilstandsklasse 1 og 2. I dyperliggende jord kan også tilstandsklasse 3 aksepteres. For område 3 er både dagens arealbruk som sentrumsnært grøntområde og eventuelt fremtidig arealbruk i samme arealbruk: boligområder. Tabell 1 er hentet fra Miljødirektoratets veileder TA 2553/2009 og gir en oversikt over akseptkriteriene i de ulike områdene i forhold til arealbruken.

Tabell 1. Oversikt over arealbruk og akseptkriterier.

Planlagt arealbruk	Tilstandsklasse i toppjord (< 1m)	Tilstandsklasse i dypereliggende jord (> 1m)
Boligområder	Tilstandsklasse 2 eller lavere. Jord til dyrkning ved boliger og grønne barnehager: Her må jord som brukes til dyrkning av grønnsaker tilfredsstillende tilstandsklasse 1 for stoffene PCB _{sum7} , PAH _{sum16} , benzo(a)pyren, cyanid og heksaklorbenzen.	Tilstandsklasse 3 eller lavere. For stoffene alifater C8-C10 og C10-C12, benzen og trikloreten, kan tilstandsklasse 4 aksepteres, hvis det ved risikovurdering mhp. spredning og avgassing kan dokumenteres at risikoen er akseptabel.
Sentrumsområder, kontor og forretning	Tilstandsklasse 3 eller lavere	Tilstandsklasse 3 eller lavere. Tilstandsklasse 4 kan aksepteres, hvis det ved risikovurdering av spredning kan dokumenteres at risikoen er akseptabel. Tilstandsklasse 5 kan aksepteres, hvis det ved risikovurdering av både helse og spredning kan dokumenteres at risikoen er akseptabel.
Industri og trafikkareal	Tilstandsklasse 3 eller lavere. Tilstandsklasse 4 kan aksepteres, hvis det ved risikovurdering av spredning kan dokumenteres at risikoen er akseptabel.	Tilstandsklasse 3 eller lavere. Tilstandsklasse 4 kan aksepteres, hvis det ved risikovurdering av spredning kan dokumenteres at risikoen er akseptabel. Tilstandsklasse 5 kan aksepteres, hvis det ved risikovurdering av både helse og spredning kan dokumenteres at risikoen er akseptabel.

2 Problembeskrivelse og strategi

Prøvepunktene ble jevnt fordelt over undersøkelsesområdet. Antall prøvepunkter ble beregnet med utgangspunkt i Miljødirektoratets veileder TA 2553/2009. Det ble planlagt 12 prøvepunkter i område 1, 16 prøvepunkter i område 2 og 14 prøvepunkter i område 3. Noen prøvepunkter ble kuttet ut eller flyttet grunnet mye kabler og rør samt vanskelig adgang. Dette gjelder område 1 og 2. Det ble gravd sjakter ned til fjell eller grunnvann i flest mulig sjakter. Det var planlagt prøvetaking på ulike dybder, hovedsakelig for å sammenligne situasjonen i toppjord og dypere liggende jord. Alle prøvene fra område 3 ble ikke sendt til analyse, men oppbevares i fryser hvis det er ønskelig med supplerende data.

2.1 Målsetting

Oppdraget består i å kartlegge eventuell forurensning, og angi hvilken tilstandsklasse massene hører til i henhold til TA 2553/2009. Prøvetakingen skal være representativ og gi et godt nok bilde av forurensningssituasjonen for å kunne si noe om situasjonen er akseptabel eller ikke, og om det derved er behov for tiltaksplan. Resultatene skal gi et godt nok grunnlag for en eventuell tiltaksplan uten at det er behov for å gjøre supplerende undersøkelser.

2.2 Måle- og analyseprogram

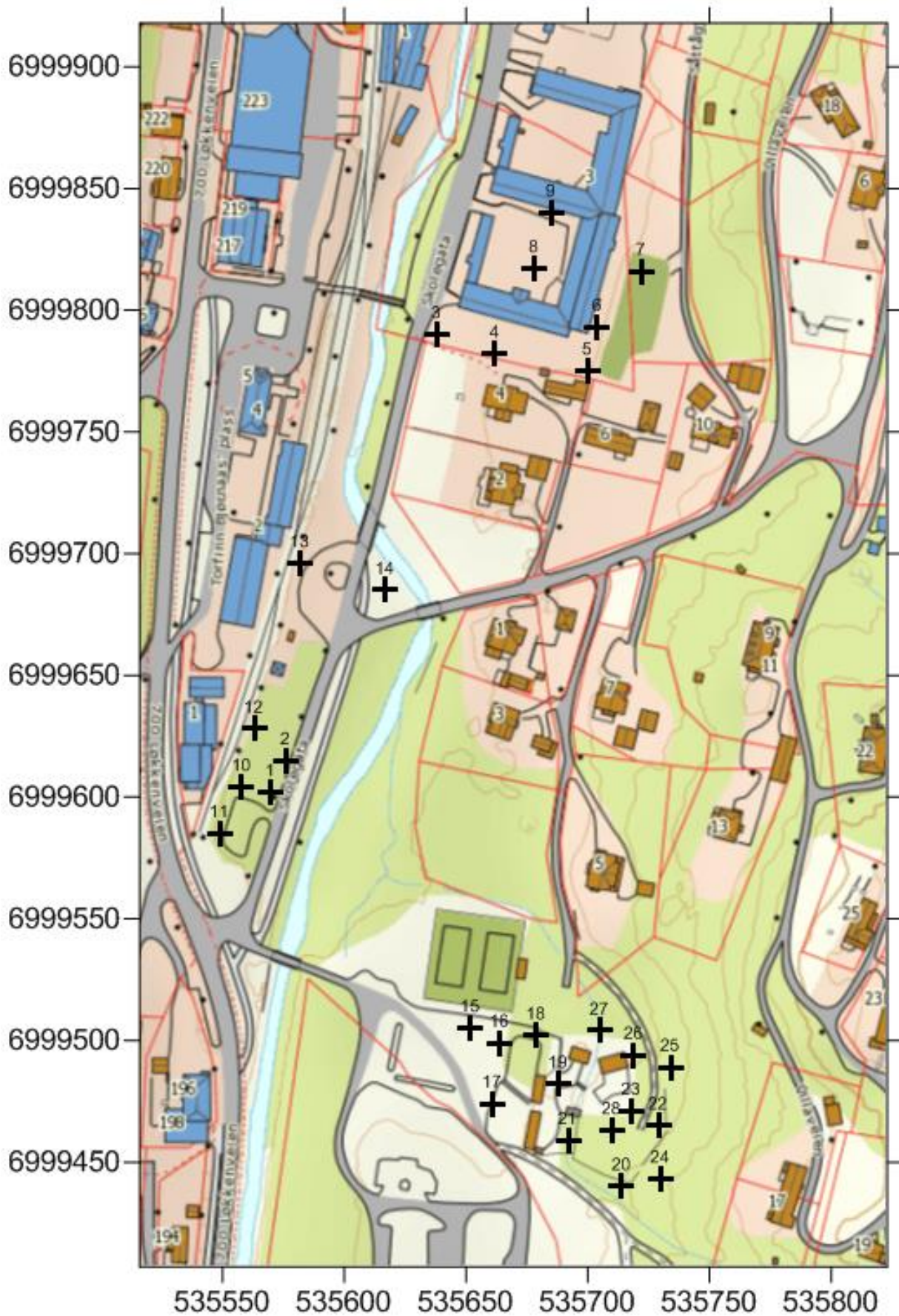
Prøvene er analysert ved ALS Laboratory Group Norway AS. Laboratoriet er akkreditert. Alle prøvene er analysert i henhold til myndighetenes krav til rapporteringsgrense. Denne analysepakken inkluderer oljeforbindelser, tungmetaller og miljøgiftene BTEX, PCB og PAH.

3 Beskrivelse av prøvepunktene og prøvetaking

Det ble tatt 42 blandprøver fra 28 prøvepunkter i området. En oversikt over plassering av prøvepunkter er gitt i Figur 4. Det ble gravd sjakter i alle prøvepunktene ved bruk av gravemaskin. Det ble gravd ned til fjell eller grunnvann, minst 2 meter der hvor det var mulig. Det ble tatt prøver i samtlige sjakter med utgangspunkt i toppjord og dypereliggende jord. Prøvene ble tatt som blandprøver i hvert prøvepunkt, basert på mange stikkprøver i de fire sjaktveggene. Inndelingen ble justert i forhold til eventuelle synlige sjikt i sjaktene.

Feltarbeidet og prøvetakingen ble gjennomført 22. og 23. november 2016. Det var varierende nedbør og klart vær, men minusgrader i forbindelse med prøvetakingen. Melhus kommune stilte med gravemaskin. Prøvene ble tatt av Rickard Åkesson fra COWIs kontor i Trondheim. Prøvene ble homogenisert og pakket i rilsanposer. Prøvepunktene ble logget med GPS og tegnet inn på kart.

Prøvematerialet ble dokumentert og beskrevet i prøvetakingsprotokoll. Det ble i tillegg tatt fotografier. Figur 5 til Figur 10 viser noen bilder fra prøvetakingen.



Figur 4. Oversiktskart som viser plasseringen av alle prøvepunktene.



Figur 5. Graving av sjakt i område 1.



Figur 6. Prøvetaking mellom skole og fotballbane.



Figur 7. Masser med rød farge i LMK-JORD-3.



Figur 8. Scenen inne i skogen i område 3.



Figur 9. Høyt grunnvann på kjørareal vest i område 3..



Figur 10. Tydelige sjikt i flere prøvepunkter i område 3..

Massene variert både mellom og internt i de ulike områdene. Store deler av område 1 er dekket med en naturlig lyngvegetasjon og noen trær. Det er et tynt lag med organisk jord med mye plantedeler helt i toppen. Massene domineres ellers av avsetninger fra bekken. En blandet jordart med sand, grus og stein. Massene har generelt en rød farge. I en av de dypeste sjaktene ble det funnet en siltig sand helt i bunnen. Grunnvann ble funnet på 1,2 til 2 meters dybde. I en av sjaktene ble det harde utfellingslaget (aurhelle) påvist. Dette laget er tidligere blitt observert i forbindelse med boringer og ses i bunnen av bekken. Denne sjakten var nærmest bekken. Det var i tillegg spor etter graving og omdisponering av masser i området.

I område 2 er det mye den samme typen av elvmaterial som i område 1. Sand, grus og stein med en rødaktig farge. I to av sjaktene ble det funnet grålige, finere masser lengre ned i sjaktene. Det er ikke leirige masser, men silt. Området ligger noe høyere i terrenget og i de fleste av sjaktene ble det ikke funnet grunnvann. Det er spor av tidligere graving flere plasser, og massene er omrørte.

Område 3 er noe mer komplekst enn de andre to områdene. På kjørrarealet lengst i vest er det under et bærelag med pukk og lignende gruvemasser påvist masser som vurderes som slam. Grunnvannet ligger veldig høyt i dette området. I skråningen oppover i terrenget er det tydelig at det har blitt gravd en del og at forskjellige typer masser har blitt lagd ut. Det blir funnet gruvemasser, mulige slammasser, brannrester og sjiktede avsetninger, noe som tyder på at det er blitt deponert forskjellige typer masser i området. Lengre opp i skråningen, helt i øst i undersøkelsesområdet, er det mindre tilførte masser, og det ble funnet hovedsakelig naturlig morene. Men, også her er det noen plasser gruvemasser og en rødaktig farge. Grunnvannet ligger dypere her enn lengre vest, og ble i noen sjakter ikke funnet. Området domineres ellers av forholdsvis gammel skog og en tynt lag med organisk jord helt i toppen. Området avgrenses av vei og grøft i sør.

Prøvetakingsprotokollen er vedlagt i Vedlegg 1.

4 Analyseresultater og vurderinger

4.1 Analyseresultater

Oppsummering av analyseresultater er vist i Tabell 2. Resultatene er farget i henhold til tilstandsklasser der konsentrasjonene er over normverdiene/tilstandsklasse 1. De ulike tilstandsklassene med farger er vist i Tabell 3.

Resultatene viser at det er forurensning over normverdiene i mange av prøvepunktene. Det er hovedsakelig tungmetaller som utgjør forurensingen. Kobber, arsen og krom dominerer generelt, men alle tungmetaller untatt nikkel ble funnet over normverdiene.

Lavest konsentrasjoner er det i område 2 rundt skolen. I område 1 er det forurensing opp i tilstandsklasse 3. I område 3 blir situasjonen mer komplisert mer flere typer forurensing i tillegg til tungmetallene. Både PAH og tunge oljeforbindelser blir funnet i høye konsentrasjoner.

Fullstendige analyseresultater fra ALS finnes i vedlegg B.

Tabell 2. Oppsummering av analyseresultatene.

ELEMENT	SAMPLE	LMK-JORD-1	LMK-JORD-2	LMK-JORD-3a	LMK-JORD-3b	LMK-JORD-4a	LMK-JORD-4b	LMK-JORD-5	LMK-JORD-6a	LMK-JORD-6b	LMK-JORD-7
Tørstoff (DK)	%	86,4	79,3	94	94,4	88,3	87,2	88,7	93	90,1	75
As (Arsen)	mg/kg TS	8	10	5	3	4	4	4	5	5	4
Cd (Kadmium)	mg/kg TS	0,21	2,1	<0,05	<0,05	0,07	<0,05	<0,05	0,29	<0,05	0,27
Cr (Krom)	mg/kg TS	69	68	43	39	49	51	47	37	49	26
Cu (Kopper)	mg/kg TS	170	830	47	32	49	40	43	79	49	120
Hg (Kvikksølv)	mg/kg TS	0,02	0,07	<0,01	<0,01	0,01	0,02	0,02	0,02	<0,01	0,03
Ni (Nikkel)	mg/kg TS	33	22	29	28	27	27	25	24	32	14
Pb (Bly)	mg/kg TS	6	15	5	5	5	5	5	8	4	7
Zn (Sink)	mg/kg TS	58	130	49	38	66	64	62	100	48	91
Sum PCB-7	mg/kg TS	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Benso(a)pyren [^]	mg/kg TS	0,015	0,027	<0,010	<0,010	0,016	0,015	0,2	<0,010	<0,010	0,032
Sum PAH-16	mg/kg TS	0,131	0,3	n.d.	n.d.	0,188	0,259	3,68	n.d.	n.d.	0,369
Bensen	mg/kg TS	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010
Sum BTEX	mg/kg TS	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Fraksjon >C8-C10	mg/kg TS	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10
Fraksjon >C10-C12	mg/kg TS	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10
Sum >C12-C35	mg/kg TS	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	37

ELEMENT	SAMPLE	LMK-JORD-8a	LMK-JORD-8b	LMK-JORD-9a	LMK-JORD-9b	LMK-JORD-9c	LMK-JORD-10a	LMK-JORD-10b	LMK-JORD-11a	LMK-JORD-11b	LMK-JORD-12
Tørstoff (DK)	%	96,6	97,4	88,1	95,2	92,4	85,1	94,4	90,1	79,3	70,6
As (Arsen)	mg/kg TS	3	3	2	2	3	16	3	9	16	39
Cd (Kadmium)	mg/kg TS	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	0,14	0,25	0,06	0,09	0,2
Cr (Krom)	mg/kg TS	19	17	21	16	27	23	42	41	48	52
Cu (Kopper)	mg/kg TS	27	27	17	19	42	130	51	87	220	230
Hg (Kvikksølv)	mg/kg TS	0,01	0,01	0,02	<0,01	<0,01	0,08	0,01	0,06	0,04	0,23
Ni (Nikkel)	mg/kg TS	19	15	11	13	23	11	18	21	21	21
Pb (Bly)	mg/kg TS	6	5	6	4	5	22	4	9	6	84
Zn (Sink)	mg/kg TS	27	21	23	20	26	46	35	50	59	120
Sum PCB-7	mg/kg TS	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Benso(a)pyren [^]	mg/kg TS	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	0,085	<0,010	0,095	<0,010	0,33
Sum PAH-16	mg/kg TS	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	1,08	0,022	1,34	n.d.	3,33
Bensen	mg/kg TS	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010
Sum BTEX	mg/kg TS	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Fraksjon >C8-C10	mg/kg TS	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10
Fraksjon >C10-C12	mg/kg TS	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10
Sum >C12-C35	mg/kg TS	15	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	24	n.d.	n.d.

ELEMENT	SAMPLE	LMK-JORD-13a	LMK-JORD-13b	LMK-JORD-14	LMK-JORD-15a	LMK-JORD-15b	LMK-JORD-16	LMK-JORD-17a	LMK-JORD-17b	LMK-JORD-18	LMK-JORD-19
Tørstoff (DK)	%	90,5	88,3	83,5	76,1	68,3	91	94,6	70	63,6	74,9
As (Arsen)	mg/kg TS	10	6	15	63	30	28	14	250	49	100
Cd (Kadmium)	mg/kg TS	0,18	0,22	0,27	0,17	<0,05	1,1	1	0,7	0,42	5,7
Cr (Krom)	mg/kg TS	43	29	55	75	47	77	100	45	56	51
Cu (Kopper)	mg/kg TS	78	78	260	600	390	500	440	7400	540	1100
Hg (Kvikksølv)	mg/kg TS	0,05	0,04	0,13	0,57	0,04	0,06	0,04	3,7	0,29	0,91
Ni (Nikkel)	mg/kg TS	25	12	27	28	18	28	27	14	15	20
Pb (Bly)	mg/kg TS	10	10	14	91	24	12	4	170	41	120
Zn (Sink)	mg/kg TS	57	30	120	140	110	330	280	270	220	1100
Sum PCB-7	mg/kg TS	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Benso(a)pyren [^]	mg/kg TS	0,037	<0,010	0,28	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	0,011	0,025	0,088
Sum PAH-16	mg/kg TS	0,601	0,101	3,68	0,029	0,039	n.d.	n.d.	0,141	0,389	1,39
Bensen	mg/kg TS	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010
Sum BTEX	mg/kg TS	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Fraksjon >C8-C10	mg/kg TS	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10
Fraksjon >C10-C12	mg/kg TS	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10
Sum >C12-C35	mg/kg TS	28	n.d.	22	64	53	18	24	180	12	20

ELEMENT	SAMPLE	LMK-JORD-20	LMK-JORD-21a	LMK-JORD-21b	LMK-JORD-22a	LMK-JORD-22b	LMK-JORD-26a	LMK-JORD-26b	LMK-JORD-28
Tørstoff (DK)	%	73,9	64,7	88,3	83,8	93,4	70,5	74,1	81,6
As (Arsen)	mg/kg TS	85	69	280	18	14	40	24	18
Cd (Kadmium)	mg/kg TS	0,34	0,65	1,6	0,13	0,08	0,57	0,8	0,2
Cr (Krom)	mg/kg TS	33	7,2	39	37	43	58	72	52
Cu (Kopper)	mg/kg TS	720	4600	280	160	74	160	330	110
Hg (Kvikksølv)	mg/kg TS	3,7	6,9	0,24	0,12	0,02	0,1	0,05	0,05
Ni (Nikkel)	mg/kg TS	7,9	<0,5	7,1	21	27	21	30	22
Pb (Bly)	mg/kg TS	410	880	40	12	3	7	3	4
Zn (Sink)	mg/kg TS	170	150	82	42	50	230	190	110
Sum PCB-7	mg/kg TS	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Benso(a)pyren [^]	mg/kg TS	20	0,044	0,038	0,012	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010
Sum PAH-16	mg/kg TS	422	0,894	0,613	0,143	n.d.	0,028	n.d.	0,01
Bensen	mg/kg TS	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010
Sum BTEX	mg/kg TS	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Fraksjon >C8-C10	mg/kg TS	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10
Fraksjon >C10-C12	mg/kg TS	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10
Sum >C12-C35	mg/kg TS	230	1300	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

Tabell 3. Tilstandsklasser for forurenset grunn.

Tilstandsklasse	1	2	3	4	5
	Meget god	God	Moderat	Dårlig	Svært dårlig

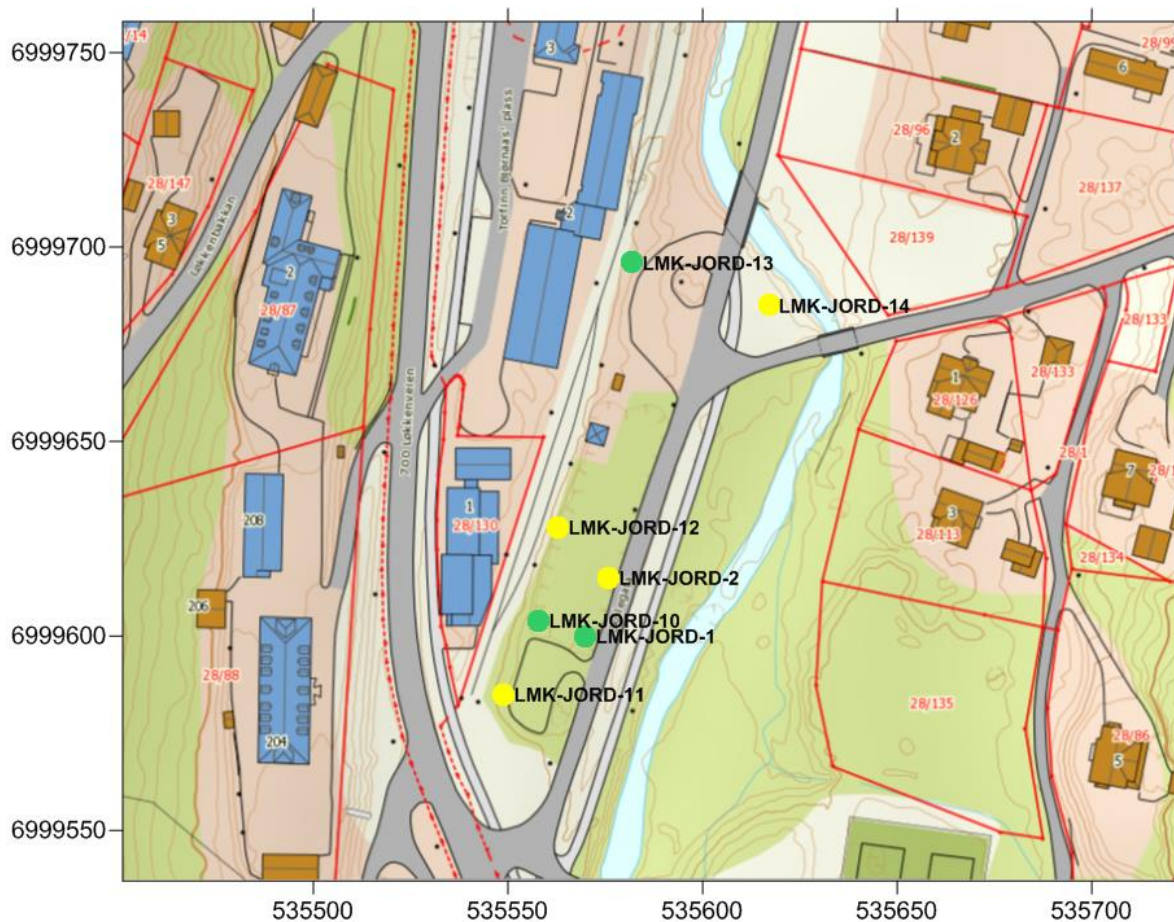
4.2 Vurderinger av analyseresultater

Analysene viser en omfattende forurensning i område 3. Figur 11, Figur 12 og Figur 13 viser hvor det er funnet forurensning og i hvilke konsentrasjoner.

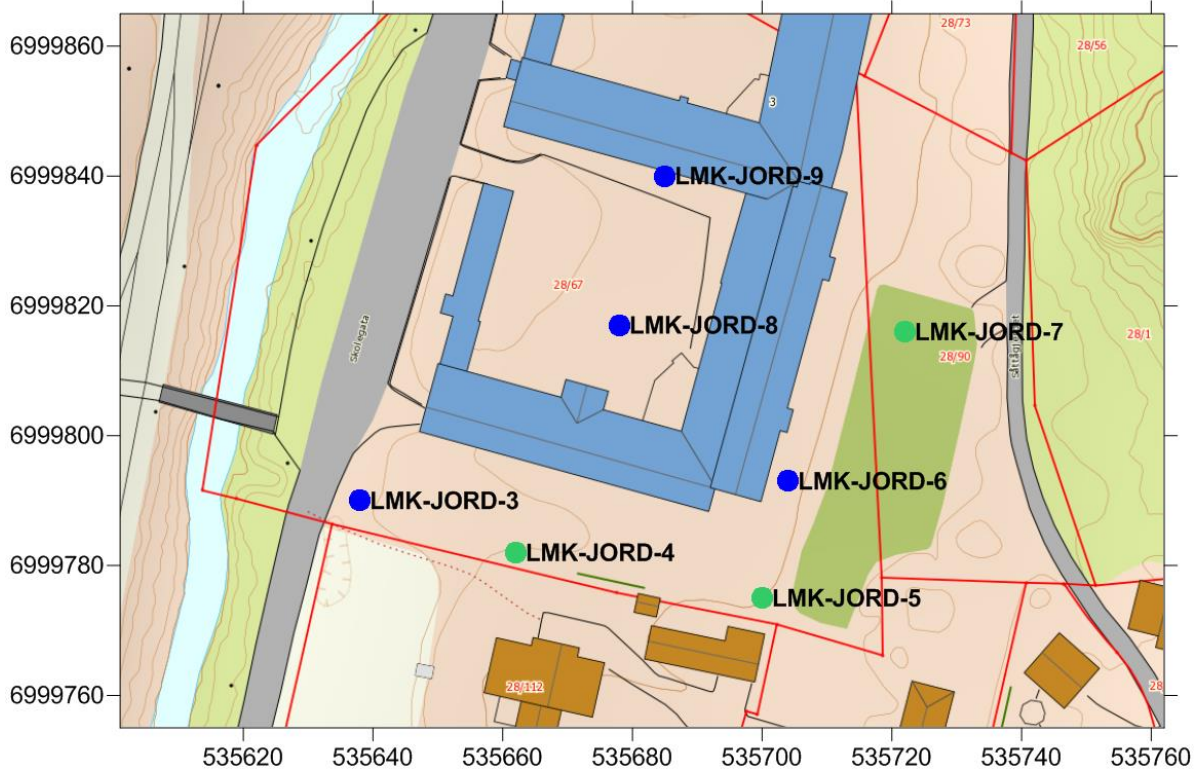
I område 1 viser massene i alle prøvepunktene noe grad av forurensning. Forurensningen er i tilstandsklasse 2 og 3. I forhold til arealbruken (Industri- og trafikkareal) er dette akseptable konsentrasjoner. I område 2 er 3 av 7 prøvepunkter forurenset. Disse 3 punktene inneholder forurensning i tilstandsklasse 2, noe som er akseptabelt i henhold til arealbruken.

I område 3 er det større grad av forurensning, med konsentrasjoner opp i tilstandsklasse 5. I forhold til arealbruk som boligområde er dette ikke akseptabelt. Hvis det skal bygges boliger i området kan innholdet av forurensning ikke føre til overskridelser av tilstandsklasse 2 i overflatejorden.

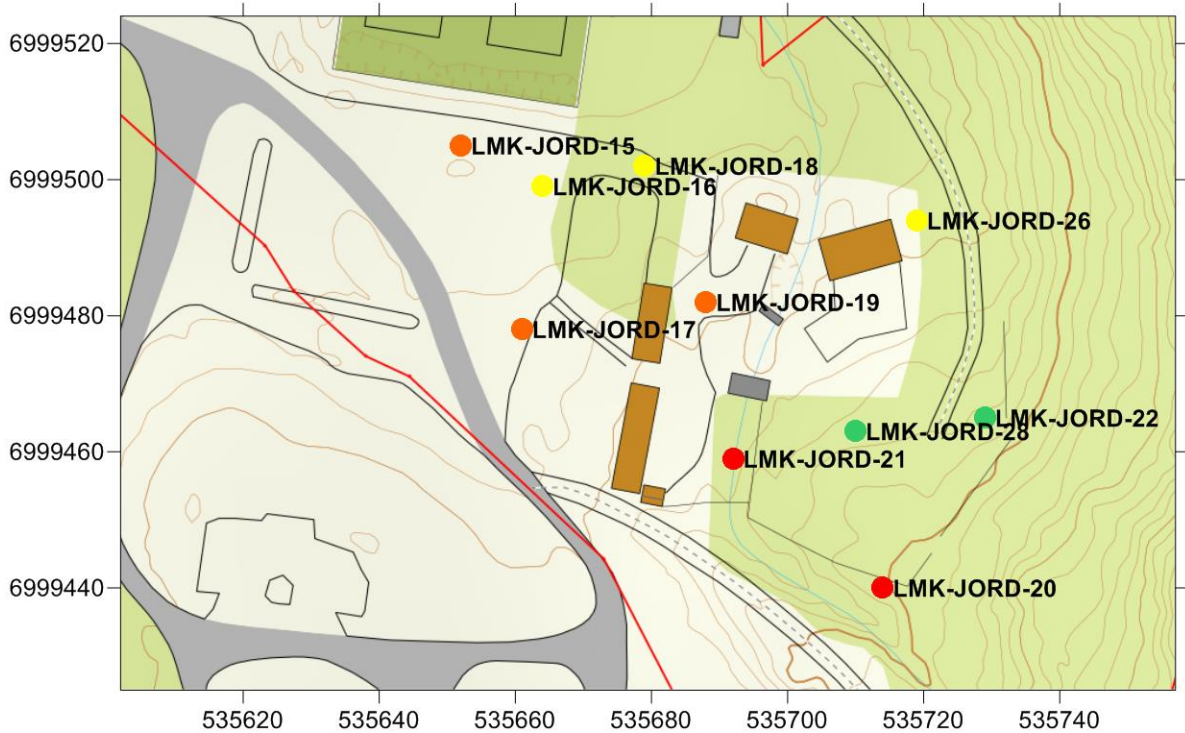
Med bakgrunn i analyseresultatene må det utarbeides en eller flere tiltaksplaner som beskriver hvordan forurensningen i de forskjellige områdene skal håndteres.



Figur 11. Kart som viser tilstandsklassene i de forskjellige prøvepunktene i undersøksområde 3.



Figur 12. Kart som viser tilstandsklassene i de forskjellige prøvepunktene i undersøkelingsområde 3.



Figur 13. Kart som viser tilstandsklassene i de forskjellige prøvepunktene i undersøkelingsområde 3.

Kilden til forurensningen i område 1 og 2 er trolig påvirkning av masser fra graven, enten direkte (omdisponering av masser), gjennom veitrafikk eller annen aktivitet eller gjennom forurenset vann. I

to av sjaktene er det påvist lave konsentrasjoner av PAH, men utover dette er det kun tungmetaller relatert til gruvevirksomhet som er funnet over normverdiene.

I område 3 er situasjonen en annen. Kilden til forurensing er mest sannsynlig slambassenget og virksomheten som kan knyttes til dette. Utfylling med forurensede masser av ulike slag i skråningen over bassenget har ført til forurensing her. Her er det høye konsentrasjoner av alifater og PAH, men kilden til disse forbindelsene er ikke kjent. Høye konsentrasjoner av bly er heller ikke vanlig å finne i gruveavganger, så kilden til dette må være noe annet.

5 Oppsummering og konklusjon

Den miljøtekniske grunnundersøkelsen har avdekket forurensning i Løkken sentrum. Tre områder har blitt undersøkt og forurensningsbildet er noe ulikt i de tre områdene. I område 1 er massene lite forurenset, men det er påvist konsentrasjoner i tilstandsklasse 3 for noen parametre. I henhold til arealbrukene er ikke behov for tiltak. I område 2 er også massene lite forurenset med høyeste konsentrasjoner i tilstandsklasse 2, og det er derved ikke behov for tiltak. I område 3 er det funnet høyere konsentrasjoner av miljøgifter og det er derved nødvendig å utarbeide en tiltaksplan som beskriver hvordan området kan saneres for å møte miljømålene og klargjøre området for bygging av boliger.

I henhold til forurensingsforskriften kapittel 2 skal det utarbeides en tiltaksplan når det skal gjøres terrenginngrep i områder hvor det er overskridelser av normverdiene. Da det ikke er overskridelser av akseptkriteriene i område 1 og 2 skal en slik tiltaksplan kun beskrive hvordan massene kan disponeres internt og eksternt. For område 3 er det behov for en mer omfattende tiltaksplan hvis det skal igangsettes bygging eller noen form for terrenginngrep i området. I forhold til miljørettet helsevern bør kommunen uansett vurdere om det er forsvarlig å la forurensete masser ligge eksponert og tilgjengelige i et sentrumsnært område. Det er ikke tatt noen prøver kun av overflaten, men hovedsakelig av den øverste meteren. Overflateprøver kunne eventuelt vurderes i forbindelse med en faglig vurdering av helserisiko.

6 Referanser

- \1\ Miljødirektoratet, 2009. Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn, TA 2553/2009
- \2\ Miljødirektoratet, 1999. Veiledning om risikovurdering av forurenset grunn TA 1629/99
- \3\ Forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften) , kapitel 2

MELDAL KOMMUNE

Saksframlegg

Saksgang		
Utvalg/styre:	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for Landbruk og tekniske tjenester	15.03.2017	022/17

Saksbehandler: Lykkja, Odd	Arkiv: FA - K01	Arkivsaknr: 09/68-16
-----------------------------------	------------------------	-----------------------------

Søknad om utvidet tillatelse til å kjøre opp skispor i Jøngfjellområdet

Rådmannens forslag til vedtak:

1. I medhold av Naturmangfoldlovens § 48 (Jf. kap. VIII i verneforskrift for Høggjølen/Bakkjølen naturreservat) gis **Jøngfjellet Hytteeierforening**, dispensasjon fra verneforskriftens kap. IV, fjerde punkt for å kjøre opp skiløyper for allmennheten etter trase avmerket på kart vedlagt søknaden. Tillatelsen gjelder fram til 31.12.2018.
2. I medhold av § 6 i *Nasjonal forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark og på islagte vassdrag* gis **Jøngfjellet Hytteeierforening** tillatelse til å kjøre opp skiløyper for allmennheten etter trase avmerket på kart vedlagt søknaden fram til 31.12.2018 på følgende vilkår:
 - Det forutsettes at grunneiers tillatelse innhentes, jfr. Motorferdsellovens § 10.
 - Løypetraséen må ikke legges for nær eksisterende hytter
 - Skiløypene skal være tilgjengelig for allmenheten.
 - Kjøreperioden varer frem til og med 30.04
 - Det må være tilstrekkelig med snø i traseen slik at det ikke oppstår skader på myra. Dette gjelder særlig innen verneområdet.
 - Så snart løypene blir kjørt opp skal gps-spor av traseene sendes Meldal kommune slik at de kan legges inn på kommunens turkart

Vedlegg i saken:

Søknad om utvidelse av skiløyper ved Jøngfjellet

Henvendelse fra:

Jøngfjellet hytteeierforening

Saksopplysninger:

Jøngfjellet hytteforening søker etter ønske fra flere medlemmer i foreninga om å få utvidet løypenettet med skiløyper. Det er ønske om å få kjørt løype rundt Litfjellet – Toråslåttåsen over Høgkjølen og ned mot Skjervdalen. Man kan da koble seg på løypa til Øverslåtveien veiforening, og få til en fin rundtur slik som det fremgår av kartet vedlagt søknaden. Det er også markert en liten utvidelse for å få til en mindre rundløype vest for Litfjellet. Det er de traseene som er markert med oransje på kartet som nå omsøkes.

Jøngfjellet Hytteeierforening søkte i oktober 2014 om bruk av snøscooter for oppkjøring av skispor. Søknaden ble behandlet i Hovedutvalg for Utvikling og Drift 12.11.2014 (saksnummer: UD-073/14), og det ble da gitt tillatelse i henhold til § 6 i *Nasjonal forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark og på islagte vassdrag*. Tillatelsen ble gitt frem til 31.12.2018 under følgende vilkår:

- Det forutsettes at grunneiers tillatelse innhentes, jfr. Motorferdsellovens § 10.
- Løypetraséen må ikke legges for nær eksisterende hytter
- Skiløypene skal være tilgjengelig for allmenheten.
- Kjøring skal skje innenfor rammer vedtatt i gjeldende retningslinjer for motorferdsel i utmark i Meldal kommune, herunder kjøretidsbestemmelser (vedtatt i KS, sak 052/14)

Den 3. desember 2014 mottok Meldal kommune en klage på vedtaket hvor det var henvist til vilkåret om all kjøring skal skje innen kjøretidsbestemmelsene. Videre stod det i klagen:

«Ved tidligere vedtak ang. samme sak, har kjøreperioden vart frem til og med 30.04, som i dette vedtaket. Det som det derimot ikke har stått noe om, er kjøreforbudet mellom kl. 22.00 og kl.06.00 på alle dager, og mellom kl. 10.00 og 15.00 på søn- og helligdager.

For løypekjørerne er den en stor fordel om de kan unnvike fra denne bestemmelsen, som tidligere år. Det poengteres at det ikke vil bli unødig kjøring utover kjøretiden, men at løypene kjøres opp når forholdene ligger til rette for det. Dette for at løypene skal bli best mulig preparert gjennom dagen».

I hovedutvalgets møte den 28.01.2015 ble klagen tatt til følge slik at hytteforeningen ikke trenger å forholde seg til kjøretidsbestemmelsene ut over at kjøreperioden fram til og med 30.04.

Saksbehandlers vurdering:

Søknaden må behandles etter § 6 i forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark. Her kan kommunestyret gi tillatelse til kjøring utover § 2- § 5 dersom søkeren påviser særlig behov som ikke knytter seg til turkjøring og som ikke kan dekkes på annen måte. Det er krav om å vurdere transportbehovet i forhold til mulige skader og ulemper i forhold til et mål om å redusere motorferdsel til et minimum.

I nasjonal forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark og på islagte vassdrag § 3 står det følgende:

«...Motorkjøretøy kan på vinterføre nyttes til:

e) opparbeiding og preparering av skiløyper og skibakker for allmenheten og for konkurranser, når det foretas av kommuner, hjelpekorps, odrettslag, turlag eller turistbedrifter.»

Fylkesmannen har tidligere blitt konferert vedrørende slike saker og de kunne da vise til at de kjente til at andre kommuner har gitt hytteforeninger tillatelse til oppkjøring av skispor i nærområdet til hytteforeningen. Ellers viste Fylkesmannen til referert paragraf i nasjonal forskrift. Vurderinga vil være om det egentlig er noen forskjell på om det er ei hytteforening eller et idrettslag som gjør "jobben" med oppkjøring av skispor. Saksbehandler mener det er svært positivt at det blir oppkjørt skispor av frivillige som utfører dette for egen regning, og av søknaden framgår det at dette vil bli gjort i godt organiserte former iht. restriksjoner og pålegg.

Saken må vurderes etter Naturmangfoldlovens §§ 8-12. Store deler av omsøkt trase (ca. 2,5 km) ligger innenfor Høgkjølen/Bakkjølen naturreservat som er opprettet for å ta vare på et av Sør-Trøndelags fineste myrområder i fjellbandet, med et rikt utvalg av myrtyper. Saken krever dispensasjon fra verneforskriften ettersom motorisert ferdsel i verneområdet er forbudt. Dette må hjemles i Naturmangfoldlovens § 48. Sjekk i Naturbase viser ellers ingen registreringer av sårbar natur som kan bli negativt berørt av at det kjøres opp skiløyper. Verneverdiene ligger i det botaniske som er beskyttet av snøen om vinteren. Det er viktig at det er tilstrekkelig med snø i hele traseen slik at myra ikke skades. Dette bør settes som et vilkår. At det ikke skal kjøres opp spor lenger enn til 30.04 bidrar også til å sikre dette.

I forhold til § 8, kunnskapsgrunnlaget, synes det å være godt i forhold til sakens karakter slik at kommunen kan komme frem til et vedtak, uten at en har behov for å kreve innhenting av mer naturfaglig kunnskap, eller at § 9, føre-var-prinsippet, kommer til anvendelse. I forhold til § 10 skal en vurdere samlet belastning på området/økosystemet. Belastningen på området kommer til å øke i den perioden av året hvor oppkjøring av skiløyper er aktuelt, men dette vil i liten grad påvirke de arter som er registrert i området så fremt det ikke kjøres opp spor lenger enn til 30.04. Paragrafene 11 (om kostnader ved miljøforringelse) og 12 (om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder) vurderes som lite relevante i denne saken.

Økonomi:

Saken har ingen betydning for kommunal økonomi.

Konsekvenser for folkehelse og miljø:

Oppkjøring av skiløyper er svært positivt for folkehelsen ved at flere blir fristet til å benytte den flotte naturen vi har til trim og rekreasjon.

Meldal kommune

Kvamsveien 2

7336 Meldal

Søknad om tillatelse til oppkjøring av utvidet skispor i Jøngfjellområdet.

Jøngfjellet hytteeierforening kjører på frivillig basis opp skispor i Jøngfjellområdet. Nåværende løyper (Slåtta-Mosbrunnsætra-Klufthaugen-Hauklia) blir brukt av både hytteeiere og dagturister.

Det er nå kommet ønske fra flere medlemmer i hytteeierforeninga om utvidelse av løypenettet. Det er ønske om skispor i området rundt Litjfellet – Toråslåttåsen over Høggjølen og ned mot Skjervdalen. Da kan man koble seg på løypa til Øverslåtveien veiforening, og få til en fin rundtur. Se vedlagt kart.

Vi håper søknaden innfris, da vi vet skiløypene vil være til glede for mange. Det bemerkes at løypene vil være åpen for allmennheten.

For Jøngfjellet Hytteeierforening


Gunbjørg Loe Sørløkk

Ressveien 8

7336 Meldal

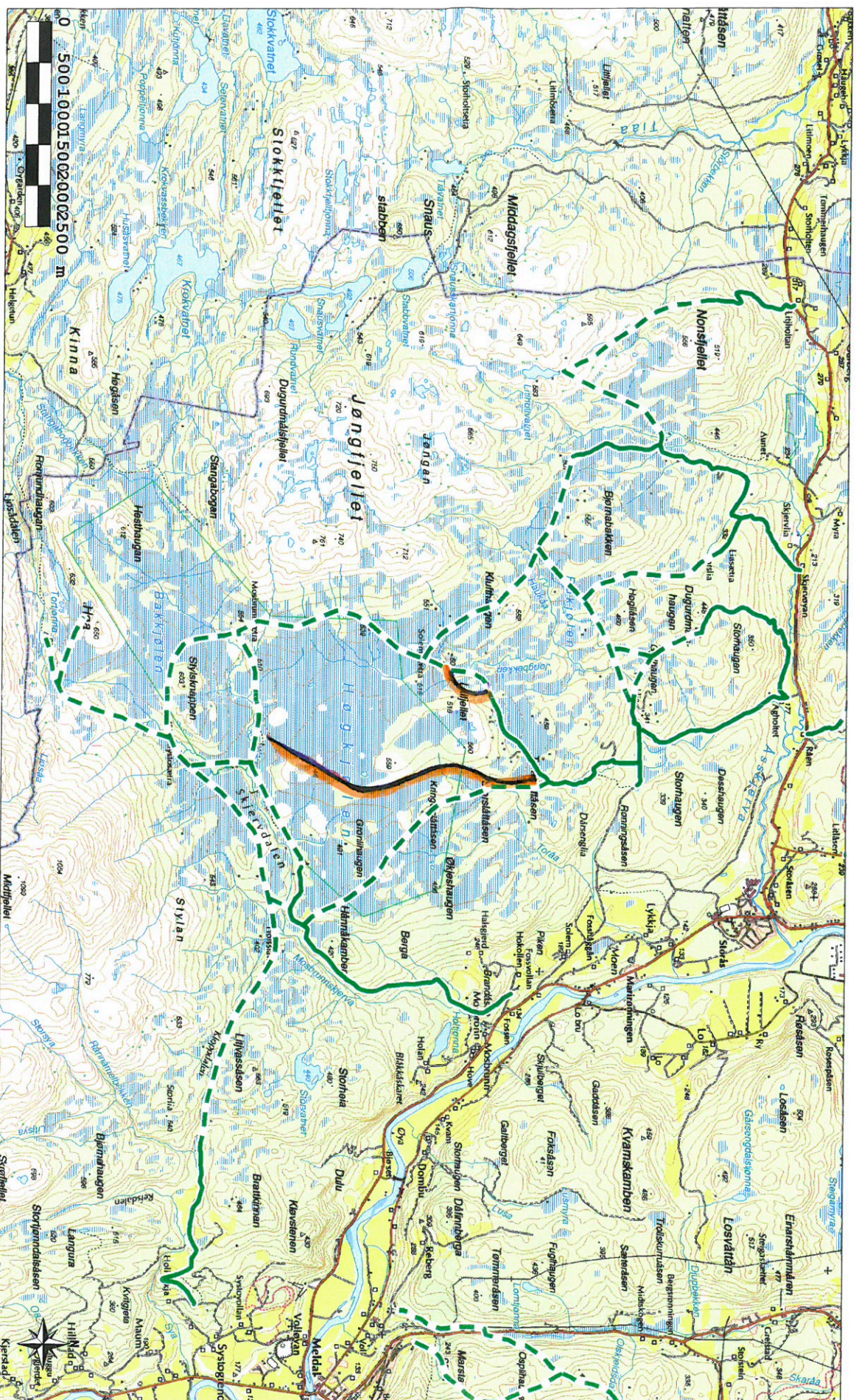
Snøscootertraseer i Meldal kommune

Storås - Høgkjølen - Skjervøyen



Trasé etter ubroya veg
Trasé utenfor veg

B



Kartet er utarbeidet av Meldal kommune i samråd med grunneierlag og Meldal snøscooterklubb 2014

MELDAL KOMMUNE

Saksframlegg

Saksgang		
Utvalg/styre:	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for Landbruk og tekniske tjenester	15.03.2017	023/17

Saksbehandler: Eithun, Siri	Arkiv: GNBR - 032/072/00	Arkivsaknr: 14/525-16
------------------------------------	---------------------------------	------------------------------

Klage på vedtak

Rådmannens forslag til vedtak:

Klagen fra Atera båt & kompositt v/ daglig leder Nikolay Atanassov tas til følge. Det innebærer at opphøret av bruk av verkstedbygningen på eiendommen gnr. 32 bnr. 72 til boligformål/overnatting skal være gjennomført innen 01.05.17, jfr. vedtaket i sak HLT-008/17 og plan- og bygningslovens § 32-3. Meldal kommune må underrettes skriftlig når opphøret har skjedd.

Engangsmulkten på kr. 100.000 og den løpende dagmulkten på kr. 5.000 løper fra 01.05.17 dersom bruken av verkstedlokalet til boligformål/overnatting ikke har opphørt, jfr. vedtaket i sak LT-008/17 og plan- og bygningslovens § 32-5.

Vedlegg i saken:

Pålegg om retting og tvangsmulkt etter pbl §§ 32-2, 32-3 og 32-5 klage

Henvendelse fra:

Atera båt & kompositt AS v/ Nikolay Atanassov

Saksopplysninger:

Daglig leder Nicolay Atanassov i Atera båt & kompositt har påklaget hovedutvalgets vedtak i sak 008/17. Klagen, datert 15.02.17, gjelder fristen for opphør av boligformål/overnatting og fristen som er satt for tvangsmulktens ikrafttreden. Det er bedt om en utsettelse på 2 måneder.

Klagen er begrunnet med at bedriften siden den mottok varsel om mulig tvangsmulkt, har jobbet med å finne en annen løsning for innkvarteringen av arbeiderne ved bedriften. De har forsøkt å finne ledige hus, og de har sendt en søknad om tillatelse til etablering av brakkerigg (mottatt 08.02.17). I klagen skriver Atanassov at de er i gang med finne en ansvarlig søker. I og med at de ikke har lyktes med å finne annet husrom, er alternativet å stenge bedriften.

Hovedutvalgets vedtak i sak 08.02.17 var følgende:

«Med hjemmel i plan-og bygningslovens § 32-3 gis Atera båt og kompositt AS og Løkken Verk Bilservice AS pålegg om opphør av bruk av verkstedbygning til boligformål/overnatting. Opphøret skal være gjennomført innen 01.03.17. Meldal kommune må underrettes skriftlig når opphøret har skjedd.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 32-5 ilegges Atera båt og kompositt en engangsmulkt på kr 100.000 og en løpende dagmulkt på kr. 5.000 hvis ikke bruken av verkstedbygning til boligformål/overnatting ikke er opphørt innen 01.03.17.»

Saksbehandlers vurdering:

Klagen er mottatt innen klagefristens utløp.

Det er bekymringsfullt at verkstedlokalet fortsatt blir benyttet til overnatting, men når det er sagt, ble det satt kort frist for opphør av overnatting og iverksetting av tvangsmulkt. Saksbehandler vurderer saken til at det ikke er urimelig å gi klager medhold i en utsettelse av fristen på 2 måneder.

Saksbehandler er kjent med at Atanassov har innledet samarbeid med en ansvarlig søker, og at det vil bli søkt om oppføring av brakker på eiendommen til Løkken Verk Bilservice.

Økonomi:

Eventuell tvangsmulkt tilfaller kommunen.

Konsekvenser for folkehelse og miljø:

Beboernes sikkerhet er ikke ivaretatt med dagens løsning.

MELDAL KOMMUNE

Saksframlegg

Saksgang		
Utvalg/styre:	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for Landbruk og tekniske tjenester	08.02.2017	008/17

Saksbehandler: Eithun, Siri	Arkiv: GNBR - 032/072/00	Arkivsaknr: 14/525-11
------------------------------------	---------------------------------	------------------------------

Pålegg om retting og tvangsmulkt etter pbl §§ 32-2, 32-3 og 32-5

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan-og bygningslovens § 32-3 gis Atera båt og kompositt AS og Løkken Verk Bilservice AS pålegg om opphør av bruk av verkstedbygning til boligformål/overnatting. Opphøret skal være gjennomført innen 01.03.17. Meldal kommune må underrettes skriftlig når opphøret har skjedd.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 32-5 ilegges Atera båt og kompositt en engangsmulkt på kr 100.000 og en løpende dagmulkt på kr. 5.000 hvis ikke bruken av verkstedbygning til boligformål/overnatting ikke er opphørt innen 01.03.17.

Hovedutvalg for Landbruk og tekniske tjenester 08.02.2017:

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

LT- 008/17 Vedtak:

Med hjemmel i plan-og bygningslovens § 32-3 gis Atera båt og kompositt AS og Løkken Verk Bilservice AS pålegg om opphør av bruk av verkstedbygning til boligformål/overnatting. Opphøret skal være gjennomført innen 01.03.17. Meldal kommune må underrettes skriftlig når opphøret har skjedd.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 32-5 ilegges Atera båt og kompositt en engangsmulkt på kr 100.000 og en løpende dagmulkt på kr. 5.000 hvis ikke bruken av verkstedbygning til boligformål/overnatting ikke er opphørt innen 01.03.17.

Vedlegg i saken:

Melding om politisk vedtak - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan
Forhåndsvarsel
Svar på forhåndsvarsel
FORHÅNDSVARSEL OM TVANGSMULKT SAK 14/525-7/SIE

Henvendelse fra:**Saksopplysninger:**

Meldal kommune avslo 11.06.14 søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for etablering av 5 hybler i verkstedbygning på eiendommen gnr. 32 bnr. 72. I og med at søknaden om dispensasjon fra plan ikke ble innvilget, var det ikke mulig å søke om bruksendring.

Etter meldinger fra Meldal brannvesen og Arbeidstilsynet etter gjennomføring og oppfølging av tilsyn på eiendommen, sendte kommunen forhåndsvarsel for pålegg om retting og tvangsmulkt 20.12.16. Det ble sendt likelydende brev til leietaker Atera båt & kompositt og eier Løkken Verk Bilservice AS.

I brevet om forhåndsvarsel ble det vist til kommunens myndighet etter plan- og bygningslovens (pbl) § 32-3 første ledd: «*Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid*». I henhold til pbl § 32-2 første ledd, ble det gitt forhåndsvarsel om at bygningsmyndigheten med hjemmel i pbl § 32-3 første ledd, vil vurdere å fatte vedtak om pålegg om opphør av bruk av verkstedlokale til boligformål/overnatting dersom forholdet ikke var brakt i orden innen 20.01.17.

Atera båt og kompositt v/ daglig leder Nikolay Atanassov svarte på forhåndsvarselet ved brev datert 12.01.17. I brevet vises det til dialogen med kommunen ved etableringen av bedriften, søknaden om bruksendring/dispensasjon, tilsynet fra brannsjefen, eltilsynet og arbeidstilsynet, og om antallet beboere. Av brevet framgikk at arbeidsmengden i bedriften varierer veldig og til tider har de 2 arbeidere og av og til 5. De stenger bedriften fra før jul og fram til midten av januar, 2 uker i forbindelse med påske og 1 måned i fellesferien. Atanassov opplyste videre at det ikke er aktuelt å leie innkvartering en annen plass. Det vil gi så store ekstra utgifter at drifta ikke blir lønnsom.

Eier av eiendommen og bygningen er Løkken Verk Bilservice AS. Styreleder i foretaket er Alf Skevig. Skevig sendte 20.01.17 en e-post til Atera båt & kompositt der han bad Atera båt og kompositt snarest sende beskjed til Meldal kommune om når opphøret av boenhetene vil skje. Skevig mener et alternativ må være å finne en mulighet for å leie bolig i nærområdet, og at det uansett ikke er mulig å benytte verkstedanlegget på Løkken til overnatting.

Saksbehandlers vurdering:

Kommunen har etter pbl § 32-2 en plikt til å følge opp overtredelser av bestemmelser i loven.

§ 32-3 omhandler pålegg om retting og pålegg om stans. Første ledd er sitert under saksopplysninger. Videre sier bestemmelsen at kommunen ved utferdigelse av pålegg skal sette frist for oppfyllelse, og at det samtidig kan fastsettes tvangsmulkt. Det skal videre

opplyses at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom, og endelig pålegg kan tinglyses som heftelse på eiendommen.

§ 32-5 omhandler tvangsmulkt. Her står det blant annet at tvangsmulkten kan fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting. Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forholdet varer, enten som et engangsbeløp eller som en kombinasjon av løpende mulkt og engangsbeløp.

I og med at bygningen fortsatt benyttes til ulovlig beboelse, jfr. bekreftelse fra Atera båt og kompositt, må det fattes vedtak om pålegg av opphør av bruk av verkstedlokale til boligformål/overnatting. Det må settes en frist for opphøret og det bør fastsettes en tvangsmulkt som en kombinasjon av engangsbeløp og løpende mulkt.

I denne saken foreligger en alvorlig overtredelse hvor ulovlig bruk av bygning utgjør en fare for helsen, miljøet og sikkerheten for beboerne. Det er også nærliggende å ta hensyn til at ulovligheten har pågått lenge, og leietaker burde hatt lang tid på seg for å finne andre løsninger. Den foreslått tvangsmulkten anses derfor å stå i rimelig forhold til ulovligheten, jf. § 32-10. Dagmulkten må løpe inntil kommunen har mottatt skriftlig underretning om at bruken er opphørt.

Et pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom, jf pbl §§ 32-6 og 32-7. Det orienteres om at «Blir pålegg i rettskraftig dom eller dermed likestilt forelegg ikke etterkommet, kan plan- og bygningsmyndighetene la de nødvendige arbeider utføre for regning av den som dommen eller forelegget er rettet mot», jf. § 32-7 første ledd. Det vises også til forhåndsvarsel datert 20.12.16.

Pålegg kan etter pbl § 32-3 fjerde ledd tinglyses som heftelse på eiendommen dersom pålegget ikke gjennomføres.

Økonomi:

Eventuell tvangsmulkt tilfaller kommunen.

Konsekvenser for folkehelse og miljø:

Beboernes sikkerhet i forhold til HMS, er sentralt i saken.



**Klage på vedtak om
tvangsmulkt i saksnr.008/17
av Hovedutvalg for landbruk og tekniske tjenester
deres ref: 14/525-13/SIEI**

Vi påklager med dette fristen som er satt for tvangsmulkten å tre i kraft til Atera båt & kompositt AS. Siden vi mottok varselet om mulig tvangsmulkt har vi jobbet med å finne en snarlig løsning på innkvartering problematikken. Vi har forsøkt å finne ledige hus som vi kan leie uten at vi har klart det hittil. Vi prøvde formelt å søkke for tillatelse for å sette opp midlertidig braker for overnatting formål på tomta men sammen med overnevnte vedtak fikk vi opplysninger om at en søknad for å etablere midlertidig soveenhet (braker) er mer omfattende og tidskrevende.

Vi er i gang å finne søker ansvarlig firma som kan stå for søknaden (som dere krever) men utarbeidelsen av dette og behandlingen hos dere krever lengere tid enn fristen som tvangsmulkten trer i kraft.

Vi ber om utsettelse for fristen med to måneder for å være sikker at vi har tilstrekkelig med tid for å utarbeide søknadene som kreves for etablering av braker for overnatting og tiden kommunen trenger for å behandle disse. Vi skal jobbe med å få det til snarest mulig. Dette er eneste alternativet eller må vi stenge bedriften.

Mvh. Nikolay Atanassov
Daglig leder
Atera båt & kompositt AS

15.02.17
Løkken Verk

MELDAL KOMMUNE

Saksframlegg

Saksgang		
Utvalg/styre:	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for Landbruk og tekniske tjenester	15.03.2017	024/17

Saksbehandler: Eithun, Siri	Arkiv: FE - 142	Arkivsaknr: 17/334-1
------------------------------------	------------------------	-----------------------------

Rullering av kommuneplanens arealdel - planprogram og varsel om oppstart

Rådmannens forslag til vedtak:

Vedlagte "Planprogram for rullering av kommuneplanens arealdel" vedtas sendt på høring og utlagt til offentlig ettersyn i perioden 16.03.-27.04.17 med frist for merknader 28.04.2010.

Hovedutvalg for Landbruk og tekniske tjenester blir styringsgruppe for arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel.

Vedlegg i saken:

Planprogram rådmannens forslag 070317

Saksopplysninger:

Planstrategien har lagt opp til rullering av kommuneplanens arealdel i 2017. For kommuneplan skal det utarbeides planprogram. Dette skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsel om oppstart og kunngjøring av planarbeidet, jfr. pbl § 11-13.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger.

Arbeidet med planprogrammet vil være en viktig arena for tidlig samhandling og dialog mellom kommunen som planmyndighet og kommunens innbyggere, sektormyndighetene, nabokommuner og andre berørte.

Programfasen vil gi en forpliktende ramme rundt planarbeidet. Planprogrammet skal legges ut til høring og offentlig ettersyn i minst 6 uker for å innhente relevante synspunkter og kunnskap i en tidlig fase av planarbeidet.

Fastsatt planprogram skal legges til grunn for utarbeidelse av planforslag.

Saksbehandlers vurdering:

Det er lagt opp til høring i 6 uker, noe som er lovens minstekrav. Deretter er det tenkt ny behandling i hovedutvalget 10.05.17 og fastsetting i kommunestyret 31.05.17. Dersom det kommer merknader eller uttalelser som må drøftes med sektormyndigheter eller andre, kan det bli behov for å justere framdrifta noe.

I forslaget til planprogram er det skrevet noe om organiseringen av prosessen. Her står bl.a. at Hovedutvalg for Landbruk og tekniske tjenester blir styringsgruppe for arbeidet. For mer detaljering av prosessen enn det som framgår av forslaget til planprogram, bør styringsgruppa fastsette en prosessplan som beskriver organiseringen, framdriften og involveringen mer konkret.

Økonomi:

Utarbeidelse av planprogram blir gjort innenfor ordinært driftsbudsjett. Det vil etter all sannsynlighet bli behov for å kjøpe utredninger av spesielle temaer, f.eks. skredfare. I driftsbudsjettet for 2017 er det forutsatt bruk av fondsmidler til dette.

Konsekvenser for folkehelse og miljø:

Planprogrammet er et ledd i arbeidet for å sikre godt fokus på folkehelse og miljø i arbeidet med kommuneplanens arealdel, og til slutt få vedtatt en arealdel som ivaretar disse hensynene på en god måte.

Meldal kommune

PLANPROGRAM

for

rullering av kommuneplanens arealdel

Rådmannens forslag

07.03.17

**Forside og lenker til aktuelle dokumenter på internett
kommer.....**

Innhold

Bakgrunn for planarbeidet	3
Hva er kommuneplanens arealdel?.....	4
Planprogram	4
Kommunens plan- og styringssystem.....	5
Rammer og føringer for planarbeidet	5
Kommunal planstrategi	5
Nasjonale føringer	5
Regionale føringer	6
Kommuneplanens samfunnsdel og øvrige lokale føringer	6
Formålet med rulleringen	7
Utfordringer og innhold	7
Hovedtrekk	7
Kommuneutvikling	7
Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindriftsområder (LNFR)	9
Områder for fritidsboliger	9
Vassdrag, miljø og klimatilpasning	10
Folkehelse.....	10
Planprosessen.....	11
Organisering av kommuneplanarbeidet.....	11
Medvirkning, forankring og involvering	11
Kunnskapsgrunnlag og konsekvensvurdering	12
Temaer i konsekvensvurderingen av arealinnspill	12
Framdriftsplan	13

BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Kommuneplanarbeidet består i å utarbeide plandokumenter for langsikt strategisk og fysisk planlegging av kommunens aktiviteter, og bruk og vern av arealer.

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret i september 2015. Samfunnsdelen inneholder satsingsområder, visjon, mål og veivalg (strategier) for kommunens virksomhet og samfunnsutviklingen i Meldal.

Sammen skaper vi trivsel og aktive lokalsamfunn er visjonen i kommuneplanens samfunnsdel som også er førende for arbeidet med arealdelen.

Kommuneplanens arealdel ble sist vedtatt av kommunestyret 23.06.2011. Arealdelen er styringsverktøy for bruk og vern av kommunens arealer. Arealdelen skal ha et langsiktig perspektiv og gi forutsigbarhet for befolkning og næringsliv. I tillegg skal arealdelen gjennomføre mål og strategier gitt i samfunnsdelen.

Planstrategien for inneværende kommunestyreperiode inneholder vedtak om rullering av arealdelen.

Rullering av arealdelen starter med dette forslaget til planprogram. Planprogrammet inneholder beskrivelse av fokusområder, framdriftsplan og beskriver medvirkningen i planarbeidet.

Fra 01.01.2020 vil Meldal inngå som en del av den nye kommunen Orkland. Det er derfor naturlig å involvere alle de kommunene som skal bli Orkland kommune, i planarbeidet. En tenker da både på fellesnemnda, prosjektledelsen for den nye kommunen og kommunestyrene/administrasjonen i de nåværende kommunene.

Meldal kommune har befolkningsvekst og det har den senere tid vært mer boligbygging enn det vi delvis har sett i tidligere perioder. Fortsetter trenden fra 2016-2017, antas det å være behov for 10-15 nye boliger hvert år.

Ledige og større næringsarealer med attraktiv beliggenhet er det knapphet på i dag. Ny arealdel må legge til rette for nok næringsarealer med beliggenhet og egenskaper som er tilpasset næringslivets behov for utvikling. «Klyngetenkningen» og videreutvikling av de eksisterende bedriftene er sentralt.

En av de største arealutfordringene kommunen har i dag er arealer for bygging av nye institusjonsplasser og heldøgns omsorgsboliger.

I arbeidet med arealdelen må det være fokus på oppfølging av statlige forventninger for planleggingen og planretningslinjer. Regionale planer og strategier skal også legges til grunn, og planarbeidet fordrer et godt samarbeid med sektormyndighetene.

For å få en god plan er det nødvendig med god og bred medvirkning. Planen skal gi uttrykk både for innspill og behov fra befolkningen, næringslivet og øvrige brukere av areal i Meldal.

Hva er kommuneplanens arealdel?

Kommuneplanen er kommunens overordnede plan, og er definert i Plan- og bygningslovens (pbl) §11-1, hvor det i første og andre ledd står følgende:

«Kommunen skal ha en samlet kommuneplan som omfatter samfunnsdel med handlingsdel og arealdel.

Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og bør omfatte viktige mål og oppgaver i kommunen. Den skal ta utgangspunkt i den kommunale planstrategien og legge retningslinjer og pålegg fra statlige og regionale myndigheter til grunn.»

Kommuneplanens arealdel er nærmere beskrevet i § 11-5:

«Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel) som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Det kan utarbeides arealplaner for deler av kommunens område.

Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivaretatt.

Plankartet skal i nødvendig utstrekning vise hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealer.

Kommunen kan etter vurdering av eget behov detaljere kommuneplanens arealdel for hele eller deler av kommunens område med nærmere angitte underformål for arealbruk, hensynssoner og bestemmelser, jf. §§ 11-7 til 11-11.»

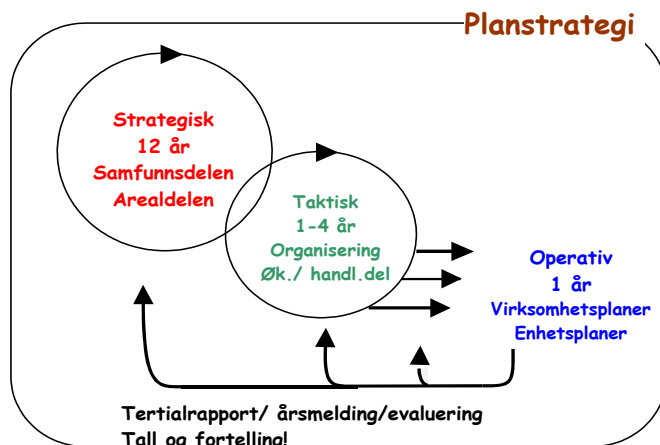
Planprogram

For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan ha vesentlig virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varslingsplan utarbeides et eget planprogram som grunnlag for planarbeidet (pbl § 4-1).

Planprogrammet utgjør det første trinnet i arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel. Planprogrammet skal klargjøre formålet med planarbeidet og avklare rammer og premisser for den videre prosessen, herunder beskrive opplegget for medvirkning, alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger.

Kommunens plan- og styringssystem

Det kommunale plansystemet kan skisseres slik (fra kommunens planstrategi):



Figur 1: Det kommunale plansystemet

Kommuneplanens samfunnsdel har lagt føringene for kommunens arbeid med samfunnsutvikling. Herunder kommer også arealdelen. For å få realisert innholdet i arealdelen er også koblingen mot økonomiplan og handlingsprogram viktig.

Rammer og føringer for planarbeidet

Kommunal planstrategi

Planstrategien ble vedtatt i juni 2016, og den legger opp til rullering av kommuneplanens arealdel i 2017.

Nasjonale føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging ble vedtatt juni 2015, og disse skal legges til grunn for kommunestyrets arbeid med kommunale planer. De skal også legges til grunn for statlige sektormyndigheters medvirkning i planleggingen. Dokumentet skal bidra til å fremme plan- og bygningslovens formål: «bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner».

Dokumentet samler mål, oppgaver og interesser regjeringen forventer at kommunene legger særlig vekt på i planleggingen. Kommunene har ansvar for å finne helhetlige løsninger, der lokale forhold og lokalpolitiske interesser og hensyn ivaretas, sammen med nasjonale og viktige regionale interesser.

Regjeringen forventer at kommunene har gode og effektive planprosesser, sørger for å ha en bærekraftig areal- og samfunnsutvikling, samt utvikler attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder.

Av de statlige planretningslinjene anses retningslinjene for bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) for å være mest relevant for arbeidet med arealdelen.

Regionale føringer

Regional planstrategi for Trøndelag ble vedtatt av fylkestinget i Sør-Trøndelag 15.06.16. Planstrategien er felles for Nord- og Sør-Trøndelag.

Av øvrige fylkeskommunale planer som bør legges til grunn i arbeidet med arealdelen nevnes følgende:

- Regional plan for vannforvaltning i vannregion Trøndelag, vedtatt 2015
- Regional transportplan, vedtatt 2012
- Veistrategi for Sør-Trøndelag fylkeskommune, vedtatt 2015
- Regional plan for klima og energi, vedtatt 2016
- Regional plan for forvaltning av kulturminner, vedtatt 2013
- Regional folkehelseplan, vedtatt 2014

Av fylkeskommunale strategier er følgende de mest aktuelle for kommunens arbeid med arealdelen:

- Strategi for arealbruk, vedtatt 2014
- Melding om kystskogbruket, vedtatt 2015

Kommuneplanens samfunnsdel og øvrige lokale føringer

Kommunen har selv vedtatt planer og strategier som må tas med i arbeidet med arealdelen.

Den overordna og førende planen er kommuneplanens samfunnsdel, som omhandler mål og strategier både for utvikling av lokalsamfunnet og kommuneorganisasjonen. I samfunnsdelen er følgende områder utpekt som satsingsområder:

- Arbeidsplasser og næringsliv
- Folkehelse og livskvalitet
- Trygge oppvekstmiljø
- Nærmiljø og stedsutvikling

Arealdelen skal gjenspeile disse satsingsområdene, og legge til grunn samfunnsdelens mål og strategier. Det er målene for samfunnsutviklingen som er aller mest førende, men også målene for utvikling av de kommunale tjenestene legger føringer. Disse hovedmålene er følgende:

- Det skal oppleves attraktivt å etablere og drive næringsvirksomhet i Meldal
- Det skal oppleves attraktivt og trygt å bo og leve i hele Meldal
- Meldal skal ha det beste oppvekstmiljø der barn og unge opplever mestring og utvikling som et fundament for voksenlivet
- Meldal kommune skal ha helse- og velferdstjenester som stimulerer til sunne levevaner, tilhørighet, trygghet, mestring og deltakelse
- Meldal kommune skal levere effektive tekniske tjenester og framtidsrettet infrastruktur

Det må også sees hen til en del av kommunens øvrige plan- og kunnskapsdokumenter. Av disse kan nevnes:

- Regional strategisk næringsplan for 10 kommuner i Orkdalsregionen, vedtatt 2015

- Landbruksstrategi for Orkdal og Meldal kommuner, vedtatt 2016
- Klima- og energiplan, vedtatt 2009
- Plan for gruvedforurensing, vedtatt 2014
- Trafikksikkerhetsplan, under revisjon i 2017
- Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, 2016
- Oversiktsdokumentet over folkehelsen i kommunen
- Hytteundersøkelsen (2012)
- Det offentlige kartgrunnlaget

Formålet med rulleringen

Kommuneplanens arealdel skal vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruken, og er juridisk bindende.

Ved rulleringen av arealdelen i 2011, var det fokus på tilrettelegging for utvikling i sentrumsområdene, spesielt på tomtene etter planlagt nedlagte grendeskoler. I tillegg var det fokus på å få en bærekraftig og felles planlegging i hytteområdene.

Tomtene etter de tidligere grendaskolene er nå delvis omdisponert til andre formål, og er for en stor del utbygd i tråd med de nye formålene.

Videre er det gjennomført flere omreguleringer i hytteområdene. Flere hytteområder har også fått tilgang til strøm. Dette siste utløser nye behov som innlagt vann, avløpsløsning og behov for veg. Ny infrastruktur ser også ut til å øke bruken av hyttene gjennom hele året, noe som også utløser ønsker om en generelt høyere standard på bygningsmassen. Mer hyttebruk utløser også andre behov som bedre tilrettelegging for aktiviteter og friluftsliv. Det gir videre økte muligheter for utvikling av næring i tilknytning til hyttemarkedet og utmarksområdene, jfr. også ny stortingsmelding (Meld. St. 18 (2016-2017)). Av meldinga framgår at regjeringa vil forenkle utmarksforvaltninga slik at det blir enklere å drive bærekraftig næringsvirksomhet basert på naturressurser i fjell og utmark. I tillegg legger regjeringa vekt på verdiskaping basert på landbruksressurser og kulturminner, reiseliv basert på utmarksressurser, næringsvirksomhet i områder med fritidsboliger og næringsutvikling i LNFR-områdene.

UTFORDRINGER OG INNHOLD

Hovedtrekk

Hovedtrekkene i arealdelen fra 2011 bør videreføres. Ved utarbeiding av gjeldende arealdel ble det gjort et stort arbeid for å tilpasse plangrunnlaget til ny planlov og kartforskrift. Det ble utarbeidet et oversiktskart (i målestokk 1:50.000) som dekket hele kommunen og mer detaljerte plankart i sentrumsområdene (målestokk 1:5.000). Det må avklares tidlig i planprosessen om det er behov for utarbeide planen i målestokk 1:5.000 for hele kommunen.

Kommuneutvikling

Sentrums- og tjenesteutvikling

I kommuneplanens samfunnsdel er det en hovedmålsetting å utvikle lokalsamfunnet og

tettstedenes særpreget og fortrinn i samarbeid med innbyggere, næringsliv og frivilligheten.

I intensjonsavtalen for nye Orkland kommune er blant annet følgende forutsetninger lagt til grunn for etablering av ny kommune:

- «En ny kommune skal komme alle innbyggerne til gode og respektere de ulike lokalsamfunnenes særpreget og behov.»
- «En ny kommune skal videreutvikle de nåværende kommunenes særlige fortrinn og fremme stedsutvikling i hele den nye kommunen.
- Innbyggerne skal få dekket sine særlige fortrinn og fremme stedsutvikling i hele den nye kommunen.»

Orkanger vil bli sentrum i nye Orkland kommune. Det vil likevel være behov for arealer til å utvikle kommunale tjenester som fortsatt skal ytes lokalt. En av de største utfordringene i planperioden blir sannsynligvis tilrettelegging av arealer til bygging av ny institusjon og heldøgns omsorgsboliger.

Meldal har 4 tettsteder, Løkken inkl. Bjørnli, Meldal sentrum, Storås og Å. Alle tettsteder har noen sentrumsfunksjoner som det er viktig å ta vare på og videreutvikle. Arealdelen må søke å tilrettelegge for dette i tillegg til å sørge for å legge til rette for utvikling av ny service- og handelsvirksomhet som naturlig følger av økt bosetting og næringsvirksomhet. For å få levende tettsteder, er også tilrettelegging for boligbygging, trygge veier, trygt oppvekstmiljø, grøntområder og aktivitetsmuligheter viktige deler. Videreføring av sentrumsformålene fra nåværende arealdel er aktuelt, men det er aktuelt å se på utstrekningen av arealene.

Næring

I samfunnsdelen er det flere mål og strategier for god næringsutvikling i kommunen. Den ene strategien her er å videreutvikle de etablerte næringsklyngene: Tre-miljøet på Storås, handels- og industristedet Løkken Verk og landbrukstjenestene i Meldal sentrum.

I enkelte deler av kommunen er det brukbar tilgang til næringsarealer dersom en tenker mindre bedrifter. Kommunen har imidlertid ingen arealer som muliggjør etablering av større og arealkrevende bedrifter. Det er heller ikke alle steder tilstrekkelig med arealer for utvidelse av de eksisterende virksomhetene.

Boliger

I 2016 ble det gitt ferdigattest på 10 eneboliger og en 2-mannsbolig. Samtidig er det ved årsskiftet 2016/17 flere leiligheter under oppføring. Sjøl om det fortsatt finnes ledige tomter i både kommunale og private boligfelt, er det grunn til å se spesielt på hvordan Meldal skal dekke behovet for attraktive boligtomter framover. Det må være tilgang til tomter som egner seg både til eneboliger, flermannsboliger og leiligheter.

Reguleringsplanene i en del av boligområdene er utdaterte pga. alder. Det er derfor behov for å se på forholdet mellom en del av de eldre reguleringsplanene og kommuneplanens arealdel.

Det må også sees på i hvor stor grad planen skal tilrettelegge for spredt boligbygging i grendene. Livet i grendene er avhengig av at nye bosetter seg der. Dette er viktig for alle som allerede bor i grenda, og ikke minst for å opprettholde landbruket og andre

smånæringer i hele kommunen. Bosetting er grunnlaget for trivsel og utvikling i alle deler av kommunen.

Samferdsel

Kommuneplanens arealdel skal synliggjøre framtidige samferdselsanlegg, og det bør sees spesielt på mulighetene for utbygging av gang- og sykkelvegnettet.

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindriftsområder (LNFR)

Landbruk

Landbruket er den aller viktigste skaperen av kulturlandskapet i kommunen, fra den flate jorda langs Orkla, oppover liene, gjennom sidedalene og inn i seterområdene. Jordvernet har stått sterkt gjennom år og det nydyrkes årlig en god del arealer. Landbruket i kommunen er moderne og holder på alle vis et høyt nivå både når det gjelder kompetanse og produksjon. Ivaretagelse og utvikling av landbrukets produksjonsgrunnlag vil derfor være viktig.

Reindrift

Meldal omfattes av Trollheimenloven og det er inngått frivillige avtaler for beite med rein i deler av kommunen. Noen grunneiere har sagt opp de opprinnelige avtalene fra 1980-tallet uten at det har kommet nye avtaler på plass. Dette gjelder deler av Igelfjellområdet. Det foreligger eget reindriftskart som viser avtaleområdene, og spesielt viktige arealer for reindrifta. På gjeldende plan er de viktigste arealene for reindrifta vist som hensynssone.

Boliger, nærings- og fritidsbebyggelse i LNFR-områdene

Gjeldende plan har en bestemmelse til LNFR1-områdene: «*Eksisterende godkjent spredt bolig-, ervervs-, og fritidsbebyggelse inngår i planen. Byggearbeid, herunder påbygg/tilbygg på bestående bygninger og garasjer/uthus, kan tillates etter søknad om tiltak.*» Den siste tida er det gjort forenklinger bygningslovgivningen som gir muligheter til å bygge visse typer bygninger uten å søke. Dette gjelder ikke for nye bygninger på bolig- og fritidseiendommer i LNFR-områdene. Disse er avhengig av dispensasjon fra plan før bygging kan iverksettes. Ved planrullering bør det vurderes om disse spredte eiendommene kan markeres som bebyggelse og anlegg i plankartet, eller om det finnes andre måter for å få løst utfordringene for ikke søknadspliktige tiltak.

Naturverdier og friluftsliv

Samtidig er det viktig å ivareta natur- og friluftsområdene. Kunnskapen om friluftsområdene er grei gjennom kartleggingen fra 2016.

Områder for fritidsboliger

Det er behov for å vurdere alle eksisterende områder avsatt til fritidsboliger som fortsatt er ubebygde. Dette gjelder spesielt områder for fritidsbebyggelse som har vært avsatt i arealdelen gjennom flere rullinger, og områder hvor det er behov for å gjøre nye vurderinger opp mot andre arealinteresser og ny kunnskap om naturfare.

Jevn hyttebygging over tid innebærer behov for å se på videreutvikling av eksisterende hytteområder samt å se på om det kan finnes nye attraktive områder uten konflikter med andre interesser. For nye tomter må det spesielt være fokus på tilrettelegging for en framtidretta infrastruktur. Det må også tas stilling til i hvor stor grad det skal tilrettelegges for ny infrastruktur for eksisterende hytter.

Vassdrag, miljø og klimatilpasning

I gjeldende plan er byggegrensen til vassdrag 50 meter med unntak av Resvatnet hvor den er 100 meter. Vannområdearbeidet for Orkla pågår nå for fullt, og det er framkommet ny kunnskap som vil være et nyttig kunnskapsgrunnlag også ved rulleringen av arealdelen. Ivaretagelse av vassdragene som leveområder både for fisk og øvrige arter er et viktig hensyn i planarbeidet.

I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging fra 2015, forventes det at kommunene tar hensyn til klimaendringer og risiko og sårbarhet i sin arealplanlegging. Det forventes at det tas særlig hensyn til naturfarer og eksisterende og framtidige klimaendringer. Kunnskap om viktige verdier av naturmangfold og landskap, friluftsliv, kulturminner og kulturmiljøer forventes også tatt i bruk.

I rapporten *Klima i Norge 2100* fra 2015 er konsekvensene av fortsatt rask økning i klimagassutslippene fram mot år 2100 beregnet. Her er det beregnet at årstemperaturen og årsnedbøren vil øke betydelig, styrtregneepisodene blir kraftigere og vil forekomme hyppigere, regnflommene blir større og kommer oftere, og snøen blir nesten borte i lavtliggende områder.

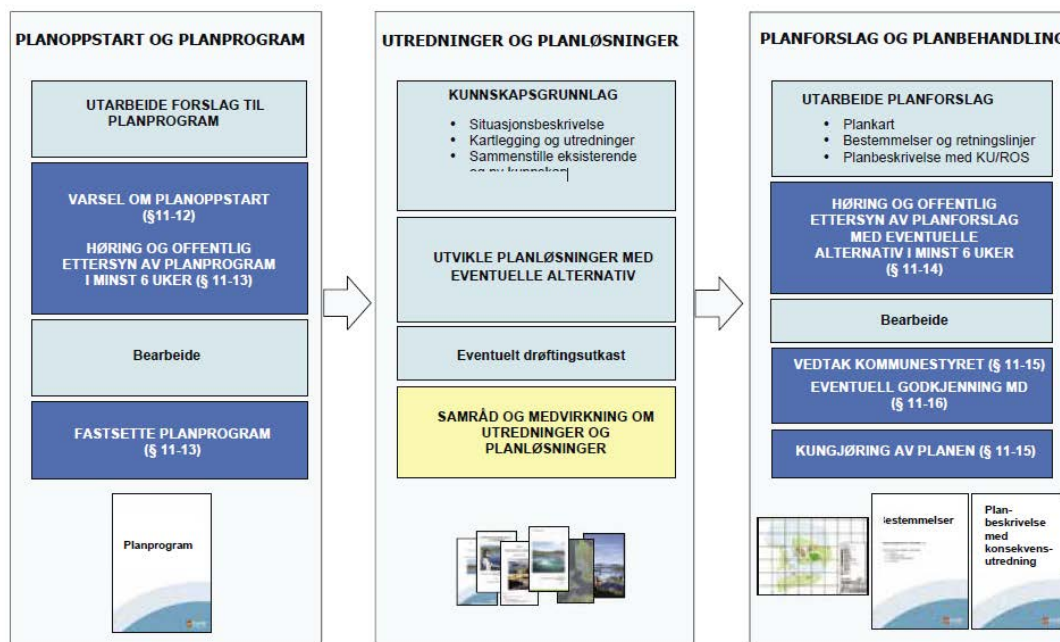
For Meldal er det særlig kraftigere styrtregneepisoder og større regnflommer som kan bli en utfordring. Nye aktsomhetskart for flom og etter hvert nye høydedata, gir oss bedre kartgrunnlag for vurdering av farer. Det er behov for nærmere analyser av faren for skred- og rasfare med utgangspunkt i NVE's prognosekart.

Folkehelse

Av kommunens folkehelseoversikt «Dette er Meldal – en oversikt» framgår utfordringer som også er sentrale ved rulleringen av arealdelen. Her framgår bl.a. at tungtrafikken på vegnettet øker, kommunen har få antall kilometer med gang- og sykkelveg, og det er behov for enklere tilgang til natur/friluftslivsområder dersom flere skal benytte seg av de gode mulighetene som finnes i Meldal.

Mye peker i retning av at årsaken til nedgang i det totale aktivitetsnivået i befolkningen /landet skyldes redusert hverdagsaktivitet. Viktige utfordringer blir derfor å ivareta og bidra til å skape aktivitetsfremmende lokalsamfunn som gjør det enklere for hver enkelt innbygger å velge en aktiv livstil. Omgivelsene må ha kvaliteter som gir muligheter for aktivitet, innbyr til lek og sosialt samvær i tillegg til å sikre miljøkvaliteter som rent vann, ren luft o.l. På denne måten kan arealdelen bidra til å oppnå kommunens visjon om trivsel og aktive lokalsamfunn.

PLANPROSESSEN



Figur 2: Oversikt over den samlede planprosessen for kommuneplanens arealdel (fra Miljøverndepartementets veileder)

Organisering av kommuneplanarbeidet

Planarbeidet vil bli organisert med en politisk styringsgruppe og administrative arbeidsgrupper. Hovedutvalg for landbruk og tekniske tjenester vil utgjøre den administrative styringsgruppen. Sektor landbruk og tekniske tjenester vil stå for prosjektledelsen. Det må utarbeides en prosessplan som gir en nærmere beskrivelse av organisering, medvirkning og involvering.

Medvirkning, forankring og involvering

Planprosessene skal være åpne, forutsigbare og sikret medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Hovedmålgrupper lokalt er innbyggere, næringsliv og interesseorganisasjoner. Det er spesielt viktig å legge til rette for medvirkning slik at prinsippet om universell utforming og hensynet til barn og unges interesser, blir ivaretatt.

Kommuneplanens arealdel er en juridisk bindende plan som må forankres i kommunestyret ut over de formelle vedtakene. Bred politisk deltakelse må derfor sikres gjennom involvering underveis i planarbeidet.

Ved utarbeinga av kommuneplanens samfunnsdel i 2015 ble det gjennomført åpne grendemøter og møter med utvalgte grupper. Referatene fra disse møtene vil bli en del av grunnlaget også for arbeidet med arealdelen.

Kommunen vil invitere innbyggere, næringsliv, interesseorganisasjoner og andre lokale interessenter til å komme med innspill til planen, samt til dialog om de utfordringene og mulighetene som ligger i ny plan.

Berørte myndigheter inviteres med i arbeidet gjennom formelle høringer og dialog/møter underveis i arbeidet, enten gjennom regionalt planforum eller direkte kontakt med den enkelte myndighet for å få drøftet konkrete temaer og problemstillinger.

Medvirkningen skjer i tre faser:

- Planprogramfasen
 - Planprogrammet legges ut på høring samtidig med annonsering av planoppstart. Samtidig åpnes det for innspill til planarbeidet.
- Planfasen
 - I denne fasen kartlegges og utredes de ulike utfordringene og innspillene. Herunder kommer konsekvensutredninger.
 - Politiske drøftinger og avklaringer er viktig i denne fasen, i tillegg til bred involvering i administrasjonen. Det opprettes arbeidsgrupper etter behov.
 - Dialog med berørte sektormyndigheter.
 - Dialog med kommunene i nye Orkland
 - De 3 kommunale rådene involveres i arbeidet.
 - Åpne møter etter behov
 - Møter med særinteresser/grupper hvor utvalgte temaer blir drøftet og/eller gjennomført idedugnader
 - Involvere skoler og barnehager
- Høringsfasen
 - I denne fasen legges forslaget ut til høring og offentlig ettersyn.
 - Åpent møte og/eller møter med grupper etter behov
 - Planen presenteres for regionalt planforum og det antas å være behov for særskilt dialog med enkelte sektormyndigheter.

Kunnskapsgrunnlag og konsekvensvurdering

Planen vil i stor grad bygge på kjent kunnskap. Det legges ikke opp til større nyregistreringer, men det kan på enkelte områder være behov for supplerende opplysninger.

Kommunen er i ganske stor grad belagt med prognosekart for ulike temaer. For nye utbyggingsområder og områder med endra utbyggingsformål kan det være behov for å innhente ny kunnskap selv om det finnes grunnleggende kunnskap.

Temaer i konsekvensvurderingen av arealinnspill

Som en del av beslutningsgrunnlaget skal det utarbeides konsekvensutredning. Det vil i hovedsak bli gjort for områder som innebærer ny utbygging og for områder hvor det er endringer i forhold til gjeldende plan. Det kan også være områder hvor vi har fått ny kunnskap siden forrige planrullering.

Konsekvensutredningen skal gi en vurdering og beskrivelse av mulige vesentlige virkninger planen kan ha for miljø og samfunn. Ved endring av formål for allerede regulerte utbyggingsområder, vil kun relevante tema og konsekvenser ved endringen utredes.

Konsekvensutredningen skal være på overordnet nivå. Den skal være basert på fagkunnskap og faglig skjønn.

Konsekvensutredningen skal der det er relevant, omfatte følgende temaer:

- Kulturminner og kulturmiljøer
- Naturmangfold og naturmiljø
- Friluftsliv og nærmiljø
- Landskap
- Landbruk og sikring av jordressurser (jordvern)
- Reindrift
- Transportbehov og energiløsninger
- Tettstedsutvikling
- Næringsliv og sysselsetting
- Samfunnssikkerhet (herunder klimautfordringer)
- Folkehelse
- Universell utforming/tilgjengelighet
- Barn og unges oppvekstvilkår
- Andre interesser

Framdriftsplan

Milepæler/aktiviteter	når	ansvarlige aktører
Planprogram vedtak høring/off. ettersyn	15.03.17	Hovedutvalg LT
Planprogram høring/off. ettersyn	16.03.-27.04.17	Rådmannen
Planprogram behandles etter høring	10.05.17	Hovedutvalg LT
Planprogrammet fastsettes	31.05.17	Kommunestyret
Aktivisering av arbeidsgrupper	Juni 2017	Styringsgruppa
Arbeid med utredninger iht mandatene i arbeidsgruppene	Sommer / Høst 2017	Arbeidsgruppene
Møter for medvirkning	Høst 2017	Arbeidsgruppene
Sammenstilling av planutkast underveis	Høst 2017	Styringsgruppa/Rådmannen
Vedtak om høring/off ettersyn planutkastet Nov. / Des.2017		Hovedutvalg LT
Møter for medvirkning	Jan/feb 2018	Styringsgruppa
Gjennomgang av merknader/innsigelser	Febr./mars 2018	Styringsgruppa/Rådmannen
Sluttbehandling 1. instans	Mars 2018	Hovedutvalg LT
Vedtak av ny arealdel	April 2018	Kommunestyret

MELDAL KOMMUNE

Saksframlegg

Saksgang		
Utvalg/styre:	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for Landbruk og tekniske tjenester	15.03.2017	025/17

Saksbehandler: Eithun, Siri	Arkiv: GNBR - 029/002/00	Arkivsaknr: 16/1460-10
------------------------------------	---------------------------------	-------------------------------

Søknad om deling av eiendommen gnr. 29 bnr. 2 m. fl.

Rådmannens forslag til vedtak:

Meldal kommune innvilger:

- a. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplanen for Bjørnli for fradeling av arealer innenfor reguleringsplanområdet på eiendommen gnr. 29 bnr. 2 som vist på kart datert 20.01.17. Det er et vilkår at arealet erverves som tilleggsareal til landbrukseiendommen gnr. 22 bnr. 1 m. fl.
- b. I medhold av jordlovens § 12 fradeling av arealer fra eiendommen gnr. 29 bnr. 2 m. fl. som vist på kart datert 20.01.17. Det er et vilkår at arealet erverves som tilleggsareal til landbrukseiendommen gnr. 22 bnr. 1 m. fl.
- c. I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1, jfr. § 26-1, fradeling av ca. 1.516 daa fra eiendommen gnr. 29 bnr. 2 m. fl. som vist på kart datert 20.01.17. Det er et vilkår at arealet erverves som tilleggsareal til landbrukseiendommen gnr. 22 bnr. 1 m. fl.

Vedlegg i saken:

Delingssak_ST_Lillemo_Soknad.pdf

Høring - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for fradeling av areal på GBnr 29/2 til GBnr 22/1 - Meldal kommune

Fradeling - gnr. 29 bnr. 2 med flere - Meldal kommune sendt fra Statens vegvesen

Uttalelse - dispensasjon fra reguleringsplan - fradeling av areal - Meldal 29/2 m fl

Henvendelse fra:

Salvesen & Thams Eiendom AS

Saksopplysninger:

Salvesen & Thams Eiendom AS har planer om å selge ca. 1.516 daa fra sine eiendommer gnr. 29 bnr. 2 m.fl. som tilleggsareal til landbrukseiendommen gnr. 22 bnr. 1 m. fl., eier Erik Lillemo.

Arealoversikt:

Gnr/bnr	Teig	Areal [m2]		
		Brutto	Fradrag	For salg
1/2		106 984		106 984
29/2	2	1 069 909	62 000	1 007 909
29/2	3	6 864		6 864
29/2	4	9 526		9 526
29/2		239 417	60 000	179 417
29/1	2	42 708		42 708
29/10	4	23 558		23 558
29/10	3	69 018		69 018
29/12		6 751		6 751
29/14		63 287		63 287
	SUM	1 638 022	122 000	1 516 022

Stordelen av arealet er i kommuneplanens arealdel LNFR-område. Mindre deler av arealet er imidlertid omfattet av reguleringsplanen for Bjørnli, og disse arealene er regulert til idrettsanlegg og nærmiljøanlegg (underformål til bebyggelse og anlegg), og grønnstruktur. Arealene som er regulert til nærmiljøanlegg ligger ved hoppbakken. Regulerte arealer til grønnstruktur omfattes av arealene i og ved hoppbakken. Selve hoppbakkene og skøytebanen øst for Granatjønnen, er regulert til idrettsanlegg. Grønnstruktur omfattes av arealer i Grana, nord og øst for Granatjønnen, arealene mellom bebyggelsen og Bjørnlivatnet, ubebygde arealer mellom Hønsegata og Myra, arealene langs trikketraseene til Fagerlia, og områder ved boligbebyggelsen i Fagerlia.

Søknaden krever dispensasjon fra reguleringsplanen for Bjørnli for de områdene som er regulert til andre formål enn landbruk.

Salvesen & Thams eiendom begrunner søknaden om dispensasjon slik:

«Lillemos plan er å sammenføre eiendommene med 22/1. Selv om eiendommene i hovedsak er skogsarealer (LNF) vil delingssaken på enkelte areal være i strid med gjeldende reguleringsplan. Hovedsakelig gjelder dette de arealene som er regulert til arealformålene grønnstruktur og idrettsanlegg. Salvesen & Thams Eiendom er ikke en aktiv skogeier, og et salg til Lillemo som en profesjonell driver av skog og landbruk samt sammenføring med 22/1 vil driftsmessig gi store fordeler og styrke fremtidig drift av 22/1 som selvstendig enhet.

Selger vil ved overføring av hjemmel sørge for tinglyst rettigheter for eier av 22/1 til god tilkomst til eiendommene uten at dette skal berøre grønnstrukturer eller idrettsanlegg. Kjøper vil også måtte forholde seg til gjeldende reguleringsplaner på samme måte som selger, og en dispensasjon vil etter vår mening ikke føre til ulemper hverken for friluftsliv eller idrett. Skogbruksmessige og driftsmessige fordeler for gårdsbruket anses å være langt større enn eventuelle ulemper.»

Søknaden har vært sendt til høring hos sektormyndigheter.

NVE (20.02.17) har ingen kommentar.

Statens vegvesen (24.02.17) gjør oppmerksom på at dersom det skal etableres nye avkjørsler til fylkesvegen, må dette søkes om i egen søknad. Ut over dette har de ingen merknader.

Fylkesmannen (28.02.17) minner om at arealformål ikke kan endres gjennom en dispensasjon, så arealet vil ha de samme formålene også etter fradelingen, og tiltak som ikke er i tråd med formålet må omsøkes.

Sør-Trøndelag fylkeskommune (FM 28.02.17) har ikke merknader under forutsetning av at fradelingen ikke forringer muligheten for ferdsel og friluftaktiviteter i området.

Søknaden inneholder ikke opplysninger om hvilke arealtyper som inngår i det arealet som søkes fradelt. Gårdskartet viser imidlertid at det aller meste av arealet er produktiv skogsmark med overvekt av middels bonitet samt en del myr og vann. Parsellen omslutter nærmest bebyggelsen i Bjørnli.

Salvesen & Thams Eiendom er eier av flere grunneiendommer i Meldal. På gårdskartet mangler eiendommen 29/1. Når denne tas med, er arealet på driftsenheten totalt 2.330 daa. Av dette er 22 daa beite, 1.609 daa produktiv skog, 397 daa annet markslag og 303 daa bebygd areal, vann el. lign.

Erik Lillemo er eier av landbrukseiendommen gnr. 22 bnr. 1 m. fl. Driftsenheten har et totalareal på 1.058 daa. Av dette er 140 daa fulldyrka jord, 8 daa innmarksbeite, og 760 daa produktiv skog. I tillegg er Lillemo innvilget konsesjon for erverv av eiendommen gnr. 27 bnr. 122. Dette er en skogeiendom på ca. 45 daa, og selger er Salvesen & Thams Eiendom AS. En parsell av Lillemos nåværende eiendom grenser til det arealet som nå søkes fradelt. Lillemo driver eiendommene sine med melk- og kjøttproduksjon på storfe, samt skogsdrift. I tillegg til drift av eget jordbruksareal, blir det leid 157 daa jordbruksareal.

Saksbehandlers vurdering:

Søknaden krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Videre skal saken behandles etter jordloven og delingsbestemmelsen i plan- og bygningsloven, samt vurderes etter naturmangfoldlovens § 8-12.

Dispensasjon:

Plan- og bygningslovens kap. 19 omhandler dispensasjon. I medhold av § 19-2 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I

tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjon fra plan gjelder kun for de arealene som ligger innenfor reguleringsplanen for Bjørnli. Selv om det blir innvilget dispensasjon for fradeling, vil tiltak i disse områdene som ikke er i tråd med arealformålet eller planbestemmelsene, kreve søknad og dispensasjon fra plan. Eksempler på dette vil være eventuell bygging av landbruksveger. Det er også verdt å minne om at det ligger spesielle verdier innenfor en del av disse områdene som er søkt tatt vare på gjennom regulering til grønnstruktur, idrettsanlegg og nærmiljøanlegg.

Hvem som er eier av denne typen arealer, burde i utgangspunktet være av mindre betydning, og ny grunneier vil være like forpliktet til å forholde seg til reguleringsplanen som tidligere eier.

Saksbehandler kan ikke se at den omsøkte delingen kommer i konflikt med bestemmelsene i pbl § 19-2. Å si at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, er noe krevende, men det behøver ikke å være en bedre løsning med en annen grunneier.

Jordloven:

Jordloven gjelder ikke for arealer som er regulert til idrettsanlegg og nærmiljøanlegg, eller til grønnstruktur. Skogloven gjelder imidlertid for arealer regulert til grønnstruktur.

Ved avgjørelse om tillatelse til om deling skal gis etter jordlovens § 12, skal det legges vekt på om delinga legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Det skal bl.a. legges vekt på vern av arealressursene, om en oppnår driftsmessige god løsninger og om det kan medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Videre skal hensynet til bosettinga i området vektlegges.

Saksbehandler kan ikke se at fradelingen kommer i konflikt med jordlovens bestemmelser da Salvesen & Thams Eiendom AS neppe kan defineres som en ordinær eier av en landbrukseiendom. Salvesen & Thams Eiendom AS sitter fortsatt igjen med større arealer, men mye av dette er spesielle arealer i og med at de har nærhet til bebyggelse og omfattes av kulturminner og utfordringer med forurensning etter gruvedrifta. Det er en styrke at landbrukseiendommer med aktiv jord-, husdyr- og skogsdrift blir styrket gjennom kjøp av tilleggsarealer, jfr. også jordlovens formål (§ 1).

Naturmangfoldloven:

Utsjekk av kommunens viltkart, naturbase og artsdatabankens artskart viser ingen registreringer av sårbar natur innenfor det omsøkte området, men det er noen få registreringer av nær trua arter og arter av særlig stor forvaltningsinteresse i nærheten. Fremmede arter er registrert innenfor området. Området har blitt vurdert i forbindelse med naturkartlegging i kommunen. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på slikt naturmangfold. Kravet i naturmangfoldlovens § 8 om at saken i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres, og det ikke kan påvises effekter av tiltaket på trua, nær trua eller verdifull natur, legger saksbehandler til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter naturmangfoldlovens §§ 9-12.

Plan- og bygningsloven § 20-1:

Kommunen kan i medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m opprette ny grunneiendom. I samme lov § 26-1 står det blant annet at opprettelse av ny grunneiendom, opprettelse av ny festegrunn eller endring av eksisterende eiendomsgrenser ikke må gjøres slik at det strider mot loven, forskrift eller plan. Heller ikke må eiendom deles eller enhet bortfestes slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse p.g.a. sin størrelse, form eller plassering.

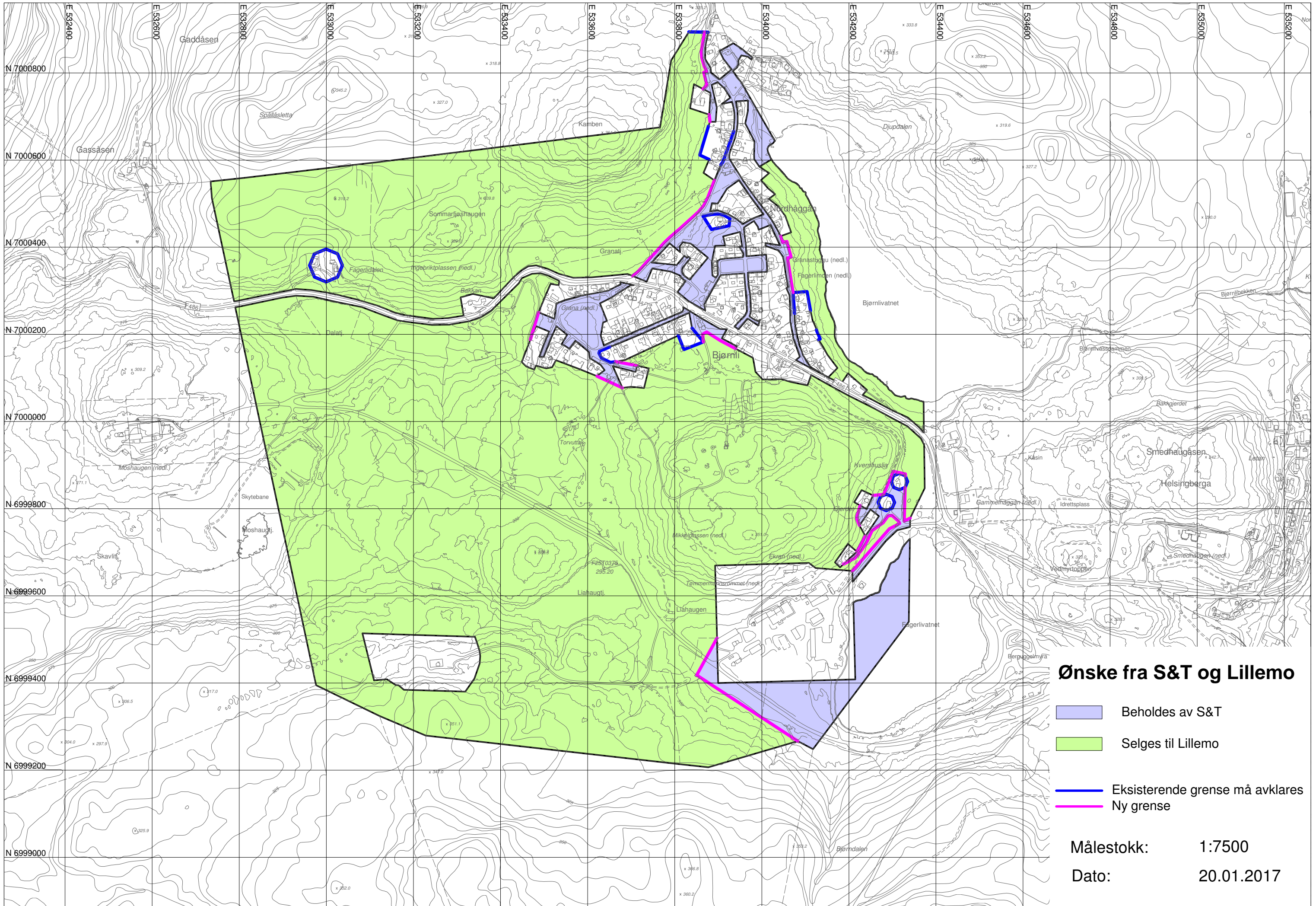
Arbeidet med fradelingen er krevende i denne saken. En del grunneiendommer fradeles i sin helhet, noen eiendommer er det naturlig å sammenføye med andre eiendommer før deling foretas, og andre eiendommer/teiger må deles. For å få dette riktig, må arbeidet med fradeling, sammenføring og oppmålingsforretning skje i riktig rekkefølge.

Økonomi:

Ingen konsekvenser for kommuneøkonomien.

Konsekvenser for folkehelse og miljø:

Selve fradelingen har ingen konsekvenser for folkehelse og miljø. Drifta av deler av eiendommene vil være begrenset reguleringsplanen for Bjørnli, og det forutsettes av det blir tatt nødvendige og pålagte både folkehelse- og miljøhensyn i all drift av eiendommen.



Ønske fra S&T og Lillemo

- Beholdes av S&T
- Selges til Lillemo
- Eksisterende grense må avklares
- Ny grense

Målestokk: 1:7500
 Dato: 20.01.2017

Fra: Kjøsnes Arne Jørgen <ajkj@nve.no>
Sendt: 20. februar 2017 12:58
Til: 1636
Emne: 201700627-1 - Høring - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for fradeling av areal på GBnr 29/2 til GBnr 22/1 - Meldal kommune

NVE har ingen ytterligere kommentar til denne dispenseringen fra reguleringsplanen.

Med vennlig hilsen
Arne Jørgen Kjøsnes
Senioringeniør
NVE Region Midt-Norge
Tlf22959922/93062595



Statens vegvesen

Meldal kommune
Kvamsveien 2
7336 MELDAL

Behandlende enhet:
Region midt

Saksbehandler/telefon:
Katrine Erichsen / 97957352

Vår referanse:
17/14149-2

Deres referanse:
16/1460-6/SIEI

Vår dato:
24.02.2017

Fradeling – gnr. 29 bnr. 2 med flere – Meldal kommune

Viser til oversendelse datert 30.01.2017. Høringen gjelder dispensasjon fra reguleringsplan for fradeling av areal.

Vurdering:

I høringsbrevet under begrunnelsen for fradelingen står det følgende: «*Selger vil ved overføring av hjemmel sørge for tinglyst rettigheter for eier av 22/1 til god tilkomst til eiendommene uten at dette skal berøre grunnstrukturer eller idrettsanlegg*».

SVV gjør oppmerksom på at dersom det skal etableres nye avkjørsler til fylkesvegen må dette søkes om i egen søknad. Viser til søknadsskjema:

<http://www.vegvesen.no/fag/veg+og+gate/Prosjektering+og+bygging/Bygge+langs+veg/s%C3%B8knad-om-avkj%C3%B8rsel-dispensasjon-fra-byggegrenser>

Utover dette har vi ingen merknader til dispensasjon fra reguleringsplanen for fradeling av arealet.

Plan- og trafikkseksjonen
Med hilsen

Erik J. Jølsgard
seksjonssjef

Katrine Erichsen
avdelingsingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Postadresse
Statens vegvesen

Telefon: 02030

Kontoradresse
Prinsensgate 1
7013 TRONDHEIM

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap

Org.nr: 971032081

9815 Vadsø



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks: 73 19 91 01
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

Saksbehandler
Isabell Engvik Lykke
Miljøvernavdelingen

Innvalgstelefon
73 19 92 24

Vår dato
28.02.2017
Deres dato
27.01.2017

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2017/1082-421.4
Deres ref.
16/1460-6/SIEI

Meldal kommune
Kvamsveien 2
7336 MELDAL

Uttalelse - dispensasjon fra reguleringsplan og kommuneplan - fradeling av areal - Meldal 29/2 m fl

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse. Det foreligger følgende merknader fra fagavdelingene:

Landbruk

Ingen merknad.

Miljøvern

Det søkes om dispensasjon for fradeling av et stort areal i Meldal kommune. Hovedsakelig er formålet med arealt LNFR, og derfor slik vi ser det en fradeling til uendret bruk. Eiendommen skal sammenføres med en landbrukseiendom.

Deler av arealet ligger innenfor reguleringsplanen for Bjørnli og er avsatt til formål nærmiljøanlegg, idrettsanlegg og grønnstruktur.

Fylkesmannen minner om at arealformål ikke kan endres igjennom en dispensasjon, så arealet vil ha de samme formålene også etter fradelingen. Tiltak som ikke er i tråd med formålet må omsøkes.

Barn og unge

Ingen merknad.

Konklusjon

Fylkesmannen viser til det ovenfornevnte og har utover dette ingen merknader til det omsøkte tiltaket.

Saken er også forelagt Sør-Trøndelag fylkeskommune som under forutsetning av at fradelingen ikke forringer muligheten for ferdsel og friluftslivaktiviteter i området har de ikke har merknader til omsøkte fradeling.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Med hilsen

Stein-Arne Andreassen (e.f)
miljøverndirektør

Isabell Lykke
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:
Sør-Trøndelag fylkeskommune v/ Heidi Flatås HER

MELDAL KOMMUNE

Saksframlegg

Saksgang		
Utvalg/styre:	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for Landbruk og tekniske tjenester	15.03.2017	026/17

Saksbehandler: Pedersen, Lena Sommervold	Arkiv: FE - 033	Arkivsaknr: 17/369-1
---	------------------------	-----------------------------

Delegerte saker

Delegerte saker tas til orientering

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
06/1121	Dispensasjon gjeldende bruk av snøskuter til egen hytte i Tuftfjell sameie
17/54	Dispensasjon snøscooter
14/302	Ferdigattest gnr.141 bnr.2- Ny fritidsbolig og renseanlegg m/ifiltrasjonanlegg
14/282	Ferdigattest gnr.153 bnr.4-Fritidsbolig
14/170	Ferdigattest gnr.159 bnr.1- Tilbygg våningshus i to etasjer.
09/1400	Ferdigattest gnr.27 bnr.67-Garasje
16/230	Ferdigattest gnr.90 bnr.16- Enebolig i to etasjer
16/1852	Ferdigattest gnr.92 bnr.1- Bruksendring fra to boenheter til en boenhet(Rikstadgrenda 4)
14/149	Svar på søknad om deling av eiendommen 91/21
16/2008	Svar på søknad om tillatelse til tiltak gnr.105 bnr.50 - Oppføring av bolig
17/169	Svar på søknad om tillatelse til tiltak gnr.123 bnr.1 - Ny parkeringsplass iht. godkjent reguleringsplan
17/127	Svar på søknad om tillatelse til tiltak på eiendommene rundt gnr.146 bnr.4 i.f.m legging av ny kloakk og vannledning til Kølmoen
17/144	Svar på søknad om tillatelse til tiltak på gnr.103 bnr.40 - Ny fritidsbolig
16/1933	Svar på søknad om tillatelse til tiltak på gnr.159 bnr.149-Bruksendring av bygning til 3 stk. leiligheter.
17/184	Svar på søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett gnr.67 bnr.56 - Tilbygg med sommerstue på verandaen
17/235	Søknad disp. båndtvang
17/215	Søknad og beskrivelse av gjennomføring på vinterøvelsen 17.-19. februar
17/54	Søknad om bruk av snøskuter i utmark
17/54	Søknad om dispensasjon for bruk av snøscooter
17/54	Søknad om dispensasjon for bruk av snøscooter og andre motorkjøretøy på snødekt mark i Meldal

17/54	Søknad om dispensasjon for motorferdsel i utmark
17/54	Søknad om motorferdsel i utmark
17/54	Søknad om motorferdsel i utmark.
10/516	Søknad om skutertur for pensjonistene i Meldal
17/54	Søknad om snøscooterkjøring
17/148	Søknad om tillatelse til tiltak gnr.28 bnr.53- Oppsetting av skilt til Sport 1 på tidligere Intersport på Løkken

MELDAL KOMMUNE

Saksframlegg

Saksgang		
Utvalg/styre:	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for Landbruk og tekniske tjenester	15.03.2017	027/17

Saksbehandler: Pedersen, Lena Sommervold	Arkiv: FE - 033	Arkivsaknr: 17/369-2
---	------------------------	-----------------------------

Refererte skriv

Refererte skriv tas til orientering

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
14/917	Årsrapport overvåking, Løkken