

MELDAL KOMMUNE

Hovedutvalg for Landbruk og tekniske tjenester

Møteinnkalling

Møtested: Møterom 1 rådhuset

Møtetid: 12.09.2018 kl. 12.00

Sakliste

Sak nr.	Sakstittel	Arkivsak nr	Gradering
058/18	Søknad om fradeling av boligtomt fra matrikelnr. 188/1.	18/1836	
059/18	Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av ny bolig på gnr.29 bnr.157.	18/2079	
060/18	Søknad om dispensasjon fra krav i byggteknisk forskrift (TEK10)	15/711	
061/18	Halvårsrapport første halvår 2018	18/879	
062/18	Revisjon av områdereguleringsplan for Bjørnli - 1.gangsbehandling	18/730	
063/18	Delegerte saker	18/2231	

Orienteringer

- Handlingsprogram 2019 - 2022
- Nato-øvelse høst 2018

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Meldal, 6. september 2018

Lars Kirkholt
Leder Hovedutvalg LT

Siri Eithun
Kommunalsjef LT

MELDAL KOMMUNE

Saksframlegg

Saksgang		
Utvalg/styre:	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for Landbruk og tekniske tjenester	12.09.2018	058/18

Saksbehandler: Randahl, Johan	Arkiv: GNBR - 188/001/00	Arkivsaknr: 18/1836-8
--------------------------------------	---------------------------------	------------------------------

Søknad om fradeling av boligtomt fra matrikelnr. 188/1.

Rådmannens forslag til vedtak:

Meldal kommune innvilger i medhold av Plan og bygningsloven kap. 19 søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 2 daa til tomt for ny bolig på matrikelnr. 188/1 på følgende vilkår:

- a. Tomteplassering og vegtrase blir avklart med landbruksfaglig kompetanse i kommunen
- b. Statens vegvesen innvilger avkjøringstillatelse

Vedlegg i saken:

Søknad om tiltak, oppretting eller endring av matrikkelenhet

Kartutsnitt

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan

Dokument ut - Må ha ekstern mottaker, kan ha intern kopimottaker.pdf

AcosSvarInn.xml

Uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - Gnr 188 bnr 1 i Meldal kommune -

Sametingets uttalelse - Fradeling av boligtomt fra gbnr 188/1, Meldal kommune

Uttalelse - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - Fradeling av tomt til bygging av bolighus - Meldal 188/1

Uttalelse - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tomt til bolighus - gnr. 188 bnr. 1 - Meldal kommune sendt fra Statens vegvesen

Henvendelse fra: Knut Ole Laksøyen

Saksopplysninger:

Knut Ole Laksøyen har overtatt landbrukeiendommen gnr. 188 bnr. 1. Han søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tomt til bygging av bolighus. Eierens foreldre er bosatt i våningshuset på eiendommen, og ønsker å fortsette med det (har boret).

Laksøyen søker om å få fradelt en tomt på ca. 2 daa fra eiendommen for bygging av nytt bolighus der for sin familie. Tomta ligger ca. 630 meter nord/nordøst for gardstunet på eiendommen. Arealet består i følge gårdskartet av middels bonitet skogsmark. I tillegg må det bygges ny veg fra Fv 6496. Berørte arealer er ikke registrert som dyrkbare.

Landbrukeiendommen 188/1 m. fl. har et areal på 1.971 daa. Av dette er 152 daa fulldyrka jord, 6 daa innmarksbeite og 1.244 daa produktiv skog. Husdyrproduksjonen er nedlagt og jordbruksarealet på eiendommen er bortleidt som tilleggsareal til naboeiendommer.

Vannforsyning er oppgitt til eget, og planlagt avløp er privat enkeltanlegg. Det er ikke kommunale vann- eller avløpsanlegg i området.

Lovgrunnlag: Tiltaket er ikke i samsvar med LNFR-formålet, og må derfor behandles som en dispensasjon etter § 19 i Plan og bygningsloven.

PBL § 19-2: 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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Saksbehandlers vurdering:

Høringsuttalelser: Det har kommet høringsuttalelser fra Mattilsynet, Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Statens Vegvesen. Under følger en forkortet utgave av de enkelte uttalelser:

Mattilsynet: Mattilsynet er statlig sektormyndighet for planter, dyr og næringsmidler inkludert drikkevann, og har vurdert saken i forhold til disse områdene. Av kommunens brev, og så langt vi kjenner til berører saken ikke drikkevannskilde for etablert vannverk eller andre av Mattilsynets sektorområder. Mattilsynet har derfor ingen innvending mot dispensasjon.

I kommunens brev står: «Vannforsyning er oppgitt til eget....Det er ikke kommunale vann-

eller avløpsanlegg i området.» Vi påpeker følgende: Plan og bygningsloven § 27-1 stiller krav om at en bygning som oppføres skal ha forsvarlig adgang til hygienisk betryggende vann. Kommunen er forvaltningsmyndighet for dette, og må vurdere hvilke krav som skal stilles på dette punktet, og hvordan dette skal ivaretas i saksbehandlingen.

Sametinget: Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til dispensasjonssøknaden.

Trøndelag Fylkeskommune: Omsøkte fradeling ligger høyt i terrenget rundt kote 235. Både opparbeidelse av adkomstvei samt tomt vil medføre store terrenginngrep. Eiendommen 188/1 er en stor eiendom, og vi har grunn til å anta at det finnes veinære områder som egner seg for boligbygging og som ikke utfordrer landskapet på samme måte som omsøkte tiltak....

Ut fra overnevnte anbefaler fylkeskommunen at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.

Fylkesmannen i Trøndelag:

Landbruk: Ingen merknader

Reindrift: Ingen merknader

Klima og miljø: Saken gjelder fradeling av tomt til bygging av bolighus. Det omsøkte tiltaket ligger høyt i terrenget og bygging av både vei og ny bolig vil medføre store terrenginngrep. Vi ber derfor kommunen vurdere hvor store terrenginngrep dette tiltaket vil medføre for landskapet. Det er i naturbase eller artsdatakart ikke funnet registreringer av biologisk mangfold-verdier av nasjonal eller regional verdi.

Statens vegvesen: Statens vegvesen er av flere grunner skeptisk til å tillate bygging av bolig på denne eiendommen.

Etablering av flere boliger i dette området vil sannsynligvis føre til ulemper for trafiksikkerheten til mye trafikanter, med en økning av fotgjengere og syklister langs og på tvers av vegen. Fylkesveg 6496 har en fartsgrense på 80 km/t og vegen er smal. De er ikke tilgang på gode trafiksikre løsninger i form av fortau eller gang- og sykkelveg langs fylkesvegen, og myke trafikanter blir som regel skadelidende ved sammenstøt mellom harde og myke trafikanter.

Det vil føles utrygt å ferdes langs vegen siden det er mangel på trafiksikre tilbud til myke trafikanter. Kollektivtilbudet er dårlig i området og den lange avstanden til både butikk og fritidsaktiviteter, og eventuelt til skole og barnehage, hvis boligen på et tidspunkt blir brukt av småbarnsforeldre, vil det trolig føre til at bil vil bli brukt som reisemiddel i vesentlig grad. Vi har nasjonale målsettinger om å redusere klimautslippet, og for å nå målsettingene er vi avhengig en helhetlig og hensiktsmessig arealplanlegging der det i størst mulig grad planlegges slik at energibruken og klimagassutslippene kan reduseres. (slutt)

Saksbehandlers vurdering.

Tomta ligger på kommuneplanens arealdel vedtatt i juni i år, i et LNFR-område. I vår nye kommuneplan er det ikke åpnet for spredt bygging i LNFR-områdene på samme måte som i den tidligere kommuneplanen. I stedet ble det vedtatt retningslinjer for dispensasjonsbehandling. Her står det bl.a. at kommunen ønsker å være positiv til boligbygging og utbygging av næringsvirksomhet som kan sikre eller øke verdiskaping og boligbygging. Om spredt boligbygging står følgende: «*Det kan gis dispensasjon for boligbygging der dette ivaretar hensynet til bosettingen i grendene. Trafiksikkerhet skal*

vektlegges. Boligtomter kan, når forholdene ligger til rette for det, dvs. ikke er i konflikt med bestemmelser i plan- og bygningslov, jordlov, skoglov og annet lovverk, være på opptil 2 daa.»

Tomta planlegges høyt oppe ei nordvendt li, høydeforskjellen mellom fylkesvegen og tomta er på om lag 35 meter. For å få adgang til tomta må det bygges en veg på om lag 260 meter. Stigningsforholdet blir i snitt 1:7. Opparbeidelse av tomt og veg vil medføre store terrenginngrep. På vinteren vil denne adkomstvegen medføre mye jobb med brøyting og strøing. Huset vil få en dominerende posisjon i terrenget, den vil, som Fylkeskommunen skriver «utfordre landskapet». Ideelt sett bør man bygge hus slik at de glir mest mulig inn i landskapet.

Arealet der tomta er planlagt består av skogsmark. Boniteten er G14, altså en god middels bonite, alderen på bestanden er rundt 20 år, en alder der tilveksten er svært stor, men virket fortsatt ikke har særlig verdi om det avvirkes. Om tomta hadde blitt flyttet lengre mot øst eller ned til veggen ville man berørt en bestand med hogstmoden gammelskog, noe som hadde vært bedre ut fra en skogfaglig vurdering.


Vegvesenet har sterke innvendinger mot å anlegge en bolig i området ut fra hensynet til trafiksikkerhet. Veggen er smal, med fartsgrense 80 km/t, at det anlegges enda en utkjørsel vil være ugunstig i forhold til trafiksikkerheten. Har man småbarn kan de komme fort ned bakken og inn på fylkesvegen og dermed skape trafikkfarlige situasjoner.

På kartet ser det ut som det er god plass til å dele fra ei tomt nede ved fylkesvegen. Man får ikke fullt så fin utsikt, men til gjengjeld får man en enkelt adkomst til tomta og man kan samarbeide med naboene om å lage en felles utkjørsel. Det kan her nevnes at en av naboene har bygd veggen sin inn på Laksøyens eiendom, så her bør det være muligheter for samarbeide. En plassering ved veggen vil heller ikke framstå som så dominerende i kulturlandskapet.

Naturmangfold: Utsjekk av kommunens viltkart, naturbase og artsdatabankens artskart viser ingen registreringer av sårbar natur der tomt og veg er tenkt anlagt. På nordsiden av fylkesvegen i et våtmarksområde ned mot Ringavatnet er det registreringer av den sårbare arten storspove.

Økonomi: En svært spredt boligbygging vil kunne gi større kostnader for det offentlige i form av skoleskyss.

Konsekvenser for folkehelse og miljø: Når man velger å bygge svært spredt vil man være totalt avhengig av bil for å reise på jobb, skole eller fritidsaktiviteter. Dette kan gi mindre fysisk aktivitet og være negativt for folkehelsen.

<input checked="" type="checkbox"/> I) Søknad om tiltak, oppretting eller endring av matrikkelenhet (deling) (pbl § 20-1 m) <input type="checkbox"/> II) Krav om matrikulering av enhet(er) som ikke krever behandling etter pbl § 20.1 eller oppmålingsforretning etter matrikkel § 33 (matrikkel § 5, siste ledd og matrikkelforskr. §§ 43-48) <input type="checkbox"/> III) Rekvisisjon av oppmålingsforretning (matrikkel § 33)		MELDAL KOMMUNE					
Journalføring /stempel							
<div style="border: 1px solid red; padding: 5px;"> <p style="text-align: center; color: red;">MELDAL KOMMUNE</p> <p style="color: red;">Saksak 18/1836 Doknr. 1</p> <p style="color: red;">Saksbeh. SIEI</p> <p style="color: red;">Dato: 12 JULI 2018</p> <p style="color: red;"> <input type="checkbox"/> Felles <input type="checkbox"/> Fag </p> <p style="color: red;"> <input checked="" type="checkbox"/> Obj.k. 188/001/00 </p> </div>							
Søknaden/rekvisisjonen gjelder							
Eiendom	Gnr. 188	Bnr. 1	Festenr.	Seksjonsnr.			
Bruksnavn/adresse: LILLEOYAN, LAKSOYBYGGOVEIEN 46							
I) Søknad om tiltak (deling) etter pbl. § 21.1 m, og matrikulering etter matrikkel § 5	Sakstype pbl §20.1 m, oppretting av: <input type="checkbox"/> Ny grunneiendom <input type="checkbox"/> Ny anleggseiendom <input type="checkbox"/> Nytt jordsameie <input type="checkbox"/> Ny festegrund over 10 år <input type="checkbox"/> Arealoverføring	Deling i hht.: <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan <input type="checkbox"/> Privat forslag <input type="checkbox"/> Annet:	Søknad om dispensasjon jf. pbl § 19-1: KREVER GRUNNGITT SØKNAD <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov <input type="checkbox"/> Kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan (eldre lovverk)				
II) Krav om matrikulering av enhet(er) som ikke krever behandling etter pbl § 21.1 m eller oppmålingsforretning etter matrikkel § 33	<input type="checkbox"/> Sammenslåing (matrikkelforskr. § 43) <input type="checkbox"/> Føring av referanse til eksisterende grense (matrikkelforskr. § 44) <input type="checkbox"/> Føring av samlet fast eiendom (matrikkelforskr. § 45 (2)) <input type="checkbox"/> Registrering av (eksisterende) uregistrert jordsameie (matrikkelforskr. § 32, ML §§ 34, 6 (særlige grunner)) <input type="checkbox"/> Matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn (matrikkelforskr. § 31 ML §§ 34, 6 (særlige grunner)) <input type="checkbox"/> Annet (angi hjemmel):						
III) Rekvisisjon av oppmålingsforretning, jf. matrikkel § 33	Oppmålingsforretning for matrikkelenhet(er) ihht. tillatelse (delingsvedtak) etter Pbl § 21.1 m: <input type="checkbox"/> Grunneiendom <input type="checkbox"/> Anleggseiendom <input type="checkbox"/> Jordsameie <input type="checkbox"/> Festegrund <input type="checkbox"/> Arealoverføring Må besvares: <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;"> A) <input type="checkbox"/> Ønskes gjennomført uten ugrunnet opphold. (Kommunens frist er 16 uker etter pbl-vedtak, §20.1 + event vinter-forskrift, matrikkel forskriften § 18.3) Foretrukket mnd. el. dato for forretningen: </td> <td style="width: 33%;"> B) <input type="checkbox"/> Ønsker å utsette oppmåling og matrikulering til mnd angitt nedenfor. (Kan etter rekvirentens ønske utsettes i inntil 3 år. Etter 3 år faller tillatelsen etter pbl § 21.9 bort.) Foretrukket mnd el dato for forretningen: </td> <td style="width: 33%;"> C) <input type="checkbox"/> Ønsker etter særlige grunner å gjennomføre matrikulering, men utsette fullføring av oppmålings-forretningen. (matrikkelforskriften § 25). Kommunen fastsetter frist for fullføring, ikke lenger enn 2 år. </td> </tr> </table>				A) <input type="checkbox"/> Ønskes gjennomført uten ugrunnet opphold. (Kommunens frist er 16 uker etter pbl-vedtak, §20.1 + event vinter-forskrift, matrikkel forskriften § 18.3) Foretrukket mnd. el. dato for forretningen:	B) <input type="checkbox"/> Ønsker å utsette oppmåling og matrikulering til mnd angitt nedenfor. (Kan etter rekvirentens ønske utsettes i inntil 3 år. Etter 3 år faller tillatelsen etter pbl § 21.9 bort.) Foretrukket mnd el dato for forretningen:	C) <input type="checkbox"/> Ønsker etter særlige grunner å gjennomføre matrikulering, men utsette fullføring av oppmålings-forretningen. (matrikkelforskriften § 25). Kommunen fastsetter frist for fullføring, ikke lenger enn 2 år.
A) <input type="checkbox"/> Ønskes gjennomført uten ugrunnet opphold. (Kommunens frist er 16 uker etter pbl-vedtak, §20.1 + event vinter-forskrift, matrikkel forskriften § 18.3) Foretrukket mnd. el. dato for forretningen:	B) <input type="checkbox"/> Ønsker å utsette oppmåling og matrikulering til mnd angitt nedenfor. (Kan etter rekvirentens ønske utsettes i inntil 3 år. Etter 3 år faller tillatelsen etter pbl § 21.9 bort.) Foretrukket mnd el dato for forretningen:	C) <input type="checkbox"/> Ønsker etter særlige grunner å gjennomføre matrikulering, men utsette fullføring av oppmålings-forretningen. (matrikkelforskriften § 25). Kommunen fastsetter frist for fullføring, ikke lenger enn 2 år.					
For alt C); angivelse av særlige grunner (eventuelt i eget vedlegg):							
Oppmålingsforretning for matrikkelenhet(er) som ikke krever tillatelse (delingsvedtak) etter Pbl 21.1 m: <input type="checkbox"/> Klarlegging av eksisterende grenser (eventuelt grensepåvisning), (matrikkelforskr. § 36) <input type="checkbox"/> Grensejustering (matrikkelforskr. § 34) <input type="checkbox"/> Uteareal til eierseksjon (jf. eierseksjonsloven § 7, matrikkelforskr. § 35) <input type="checkbox"/> Registrering av (eksisterende) uregistrert jordsameie (matrikkelforskr. § 32) (se også felt II) <input type="checkbox"/> Matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn (matrikkelforskr. § 31) (se også felt II) <input type="checkbox"/> Annet (angi hjemmel):							

Spesifikasjon av parsell(er) som søkes opprettet				
Parsell nr.	Areal ca. m ²	Arealtype for deling	Eventuelt journal nr.	Eventuelt navn og adresse på kjøper/fester
	2000	SKOG		KNUT OLE LAKSØYEN
Opplysninger om omsøkt tiltak; bruk, adkomst, vannforsyning og avløp				
Parsellen(e) skal benyttes til	<input checked="" type="checkbox"/> Selvstendig bruksenhet	<input type="checkbox"/> Tilleggsareal til:	Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	
	<input checked="" type="checkbox"/> Bolighus	<input type="checkbox"/> Offentlig virksomhet	<input type="checkbox"/> Offentlig friluftsområde	
	<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Landbruk/Fiske	<input type="checkbox"/> Offentlig veg	
	<input type="checkbox"/> Industri/Bergverk <input type="checkbox"/> Varehandel/bank/forsikr./hotell/restaurant	<input type="checkbox"/> Naturvern	<input type="checkbox"/> Kommunikasjons areal / tekn. anlegg	
Adkomst Pbl. § 27.4 Vegloven §§ 40-43	<input type="checkbox"/> Riks-/fylkesveg	<input type="checkbox"/> Kommunal veg	<input type="checkbox"/> Privat veg	
	<input checked="" type="checkbox"/> Ny avkjørsel fra offentlig veg	<input type="checkbox"/> Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel		
	<input type="checkbox"/> Avkjørselstillatelse gitt (vedlegges)	<input type="checkbox"/> Søknad om avkjørselstillatelse vedlegges	<input type="checkbox"/> Adkomst sikret ifølge vedlagte dokument	
Vannforsyning Pbl. § 27.1 og § 30.6	<input type="checkbox"/> Offentlig vannverk	<input type="checkbox"/> Privat fellesvannverk. Tilknytningstillatelse vedlegges.		
	<input checked="" type="checkbox"/> Annet: EGET			
Avløp Pbl. § 27.2 og § 30.6	<input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg	<input type="checkbox"/> Privat fellesanlegg		Beskriv:
	<input type="checkbox"/> Utslippstillatelse gitt (vedlegges)	<input type="checkbox"/> Søkn. om utslippstillatelse vedlegges		
	<input checked="" type="checkbox"/> Privat enkeltanlegg	<input type="checkbox"/> Avløp sikret ihht. vedlagte dokument		
Vedlegg				
		Nr. fra – til	Ikke relevant	
Opplysninger gitt i nabovarsel og Kvittering for nabovarsel (alternativt nyttes side 4 eller kvitteringsskjema for rekommandert sending)			<input type="checkbox"/>	
Kart og situasjonsplaner		1	<input type="checkbox"/>	
Avtale om veg/adkomst, inkl. kart			<input checked="" type="checkbox"/>	
Begrunnelse for søknad om dispensasjon fra kommuneplan/reguleringsplan		2	<input type="checkbox"/>	
Private servitutter			<input checked="" type="checkbox"/>	
Uttalelser/samtykke fra andre offentlige myndigheter			<input checked="" type="checkbox"/>	
Skjema for krav om sammenslåing			<input checked="" type="checkbox"/>	
Andre avtaler, dokumentasjon			<input checked="" type="checkbox"/>	
Bekreftelse /erklæring om at det ikke foreligger heftelser, urådigheter eller andre restriksjoner som er til hinder for matrikulering			<input checked="" type="checkbox"/>	
Andre vedlegg			<input checked="" type="checkbox"/>	

Andre opplysninger og underskrift(er)			
Andre opplysninger (For eksempel rettighetshavere av betydning)			
Hjemmelshaver(e)	Navn:	Knut Ole Laksoyen	
	Tlf:	92800324	
	Adresse:	DÅLLAVEGEN 11	Postnr.: 7320
	Sted:	FANNREM	
	E-post:	Knutlaks@gmail.com	
Underskrift	Sted:	Fannrem	Underskrift:
	Dato:	16/6-18	Knut Ole Laksoyen
Hjemmelshaver(e)	Navn:		Tlf:
	Adresse:		Postnr.:
	E-post:		Sted:
Underskrift	Sted:		Underskrift:
	Dato:		
Fakturaadresse: (Dersom dette er en annen enn hjemmelshaver)	Navn:		Tlf:
	Adresse:		Postnr.:
	E-post:		Sted:
Eventuelle utfyllende merknader:			

Kvittering for nabovarsel	Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varsel er mottatt.
----------------------------------	--

Tiltaket gjelder:

Eiendom/ byggested der tiltaket finner sted:				
Gnr. 188	Bnr. 1	Festenr.	Seksjonsnr.	Eier/festers navn Knut Ole Laksoy

Naboer/gjenboere eller andre parter:

Gnr. 188	Bnr. 4	Festenr.	Seksjonsnr.	Eier/festers navn Anne Mette Laksoy
Eiendommens adresse: Laksoybygdeveien 47			Adresse:	
Postnr. 7320	Poststed: Fannrem	Postnr. 7320	Poststed: Fannrem	
Personlig kvittering for mottatt varsel <input checked="" type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input checked="" type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket				
Dato: 8/7-18	Sted: Laksoybygda	Underskrift: Anne Mette Laksoy		

Gnr. 188	Bnr. 5	Festenr.	Seksjonsnr.	Eier/festers navn Inger Kristin Sandvik
Eiendommens adresse: Laksoybygdeveien 49			Adresse:	
Postnr. 7320	Poststed: Fannrem	Postnr. 7320	Poststed: Fannrem	
Personlig kvittering for mottatt varsel <input checked="" type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input checked="" type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket				
Dato: 9/7-18	Sted: Laksoybygda	Underskrift: Inger Kristin Sandvik		

Gnr. 187	Bnr. 1	Festenr.	Seksjonsnr.	Eier/festers navn Edvin Iversen
Eiendommens adresse: Laksoybygdeveien 41			Adresse:	
Postnr. 7320	Poststed: Fannrem	Postnr. 7320	Poststed: Fannrem	
Personlig kvittering for mottatt varsel <input checked="" type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input checked="" type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket				
Dato: 8/7-18	Sted: Laksoybygda	Underskrift: Edvin Iversen		

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eier/festers navn
Eiendommens adresse:			Adresse:	
Postnr.	Poststed:	Postnr.	Poststed:	
Personlig kvittering for mottatt varsel <input type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket				
Dato:	Sted:	Underskrift:		

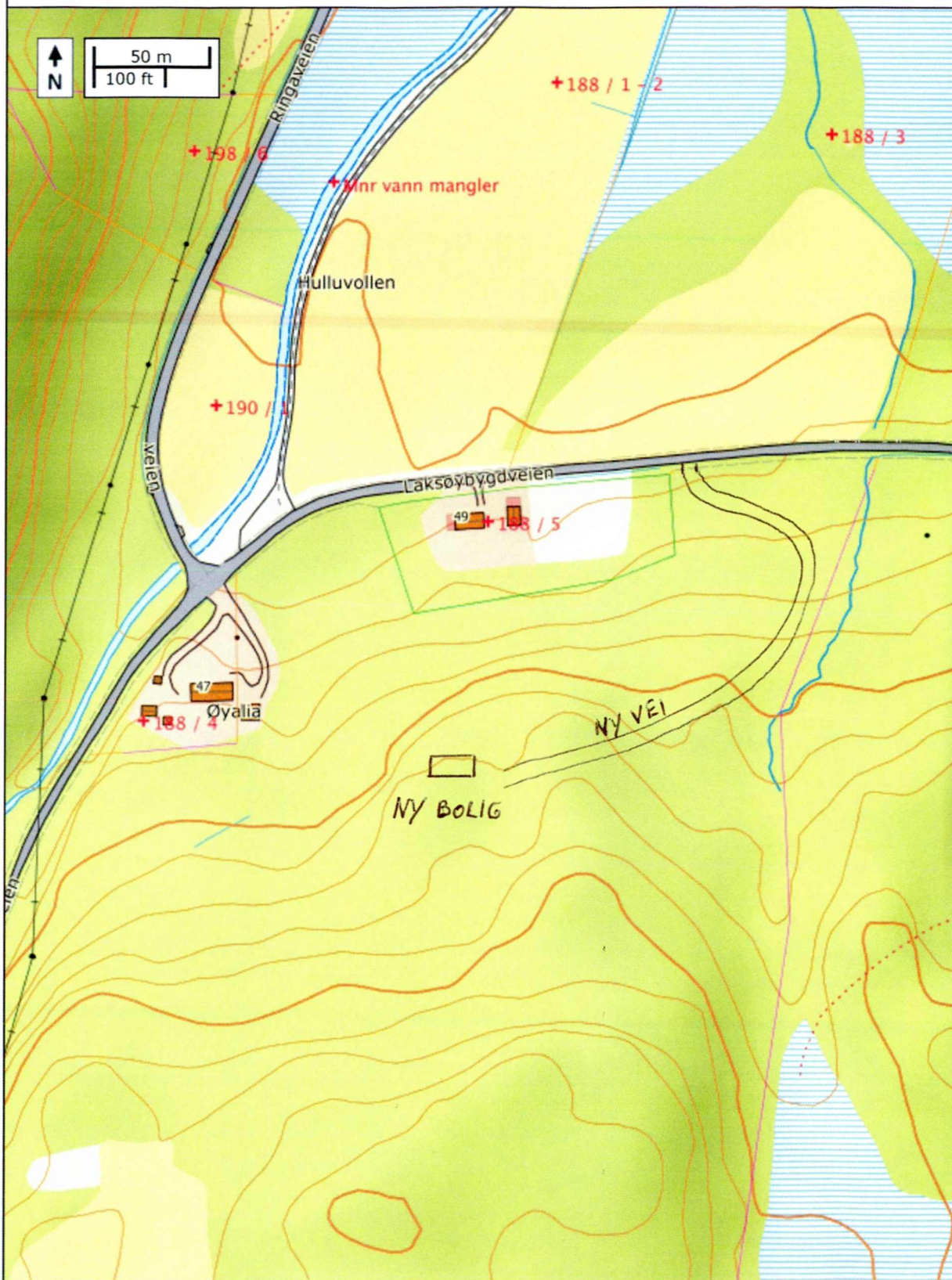
Vedlegg:
Q1



Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

22/06 2018



SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN

Søknaden gjelder dispensasjon fra reguleringsplan for å bygge bolig på egen eiendom. (188/1, se vedlegg 1).

Årsaken til at jeg/vi ønsker og bygge egen bolig, er at når jeg tok over gården, så ble det i avtalen inngått en borett for mine foreldre så lenge de ønsker. Og eksisterende bolig på gården er for noen år siden ombygd slik at boligen gikk fra to boenheter til en. (Den gamle «kårrenden» mangler bla bad). Dette gjør at de ikke kan bo på «kårrenden», noe de i såfall heller ikke ønsker.

Huset er for øvrig fra 1974 med en standard som er lav ift dagens byggestandarder. Mye må i såfall gjøres med huset for at det skal få en oppgradert standard slik at det blir tilpasset oss og vår familie.

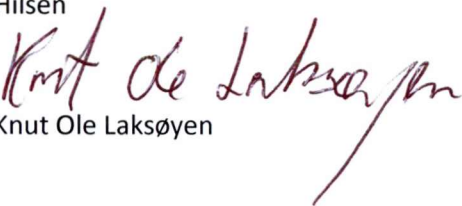
Jeg og min samboer Torhild Engløkk, med våre fem barn, ønsker og flytte til gården allerede i 2020. Men så lenge mine foreldre har boplikt i eksisterende hus, og at standarden på huset er dårlig, så er vårt ønske og bygge ett nytt hus på egen eiendom.

Håper med dette at det kan søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen, slik at dette lar seg gjøre.

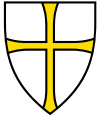
(Se vedlegg for tegning)

Fannrem 16/6- 2018

Hilsen



Knut Ole Laksøyen



MELDAL KOMMUNE
Kvamsveien 2
7336 MELDAL

Vår dato: 20.07.2018 **Vår referanse:** 201854461-2 **Vår saksbehandler:**
Deres dato: 18.07.2018 **Deres referanse:** 18/1836-2/SIEI Heidi Beate Flatås

Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av tomt, gbnr 188/1 i Meldal kommune

Vi viser til deres oversendelse datert 18.juli 2018.

Det søkes dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel for fradeling av boligtomt fra eiendommen 188/1.

Omsøkte fradeling ligger høyt i terrenget rundt kote 235. Både opparbeidelse av adkomstvei samt tomt vil medføre store terrenginngrep.

Eiendommen 188/1 er en stor eiendom og vi har grunn til å anta at det finnes veinære områder som egner seg til boligbygging og som ikke utfordrer landskapet på samme måte som omsøkte tiltak.

Som alltid minner vi om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Omsøkte tiltak berører fylkesveg 6496. Fylkeskommunen forutsetter at saken også er oversendt Statens vegvesen. Vegvesenet er fylkeskommunens faginstans i saker som berører fylkesveger.

Ut fra overnevnte anbefaler fylkeskommunen at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.

Med vennlig hilsen

Vigdis Espnes Landheim
Seksjonsleder

Heidi Beate Flatås
Rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Plan

Kopimottakere:

FYLKESMANNEN I TRØNDELAG

STATENS VEGVESEN REGION MIDT TRONDHEIM KONTORSTED

Fra: erik.wahl@mattilsynet.no
Sendt: mandag 6. august 2018 13.46
Til: 1636
Emne: Uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - Gnr 188 bnr 1 i Meldal kommune -

Vi viser til brev fra kommunen 18.7.2018, ref. 18/1836-2/SIEI med anmodning om uttalelse til denne saken.

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tomt på landbrukseiendom til oppsetting av bolighus.

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for planter fisk dyr og næringsmidler inkludert drikkevann, og har vurdert saken i forhold til disse områdene.

Av kommunens brev, og så langt vi kjenner til, berører saken ikke drikkevannskilde for etablert vannverk eller andre av Mattilsynets sektorområder.

Mattilsynet har derfor ingen innvendig mot dispensasjon.

Vi har likevel noen bemerkninger til drikkevannsforsyning til omsøkt bolig:

I kommunens brev står: *Vannforsyning er oppgitt til eget..... Det er ikke kommunale vann- eller avløpsanlegg i området*

Vi påpeker følgende:

- Plan og Bygningsloven § 27-1 stiller krav om at bygning som oppføres skal ha forsvarlig adgang til hygienisk betryggende vann. Kommunen er forvaltningsmyndighet for dette, og må vurdere hvilke krav som skal stilles på dette punktet, og hvordan dette skal ivaretas i

saksbehandlingen. Mattilsynet har tillit til at kommunen vurderer dette på en tilfredsstillende måte. Mattilsynet er disponible for faglige råd til kommunen om dette.

- Dersom vannforsyning til dette huset skal deles med en eller flere andre boliger, vil dette bli omfattet av krav om registrering av vannforsyningssystemet til Mattilsynet, jf drikkevannsforskriften § 17.

Med vennlig hilsen

Erik Wahl

Spesialinspektør/veterinær

Mattilsynet, avd. Trondheim og omland

Telefon 22 77 81 25 / 99 45 07 02

Besøksadresse: Otto Nielsens vei 12, Trondheim

Felles postadresse: Mattilsynet, avdeling Trondheim og omland, felles postmottak, postboks 383, 2381 Brumunddal

postmottak@mattilsynet.no <mailto:postmottak@mattilsynet.no>

www.mattilsynet.no <http://www.mattilsynet.no/> www.matportalen.no <http://www.matportalen.no/>



SÁMEDIGGI
SAMETINGET

MELDAL KOMMUNE	
Arkivsak	18/1836 Doknr. 5
Saksbeh.	ODLY
Dato:	13 AUG. 2018
<input type="checkbox"/> Felles	<input type="checkbox"/> Fag
<input checked="" type="checkbox"/> Obj.k.	188/001/00

Påastesijje/adresse Tel: 78 47 40 00
 Ávjovárgeaidnu 50 Org.nr: 974 760 347
 9730 Kárásjohka/Karasjok samediggi@samediggi.no
 Aamhtsreerije Harald Bugge Midthjell
 saksbehandler
 Tel: +47 78 47 40 33

Meldal Kommune
Kvamsveien 2
7336 MELDAL

AAMHTESE/SAK
18/3772 - 2

MIJ VUESUEHT./VÁR REF.
18/20992

DIJ VUESIEHT./DERES REF.
18/1836-2

BIEJJIE/DATO
08.08.2018

Sametingets uttalelse - Fradeling av boligtomt fra gbnr 188/1, Meldal kommune

Vi viser til deres brev av 18.07.2018.

Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til dispensasjonssøknaden.

Skulle det likevel under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vi minner om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda ifølge kml. § 4 annet ledd. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme freda kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

Vi gjør forøvrig oppmerksom på at denne uttalelsen bare gjelder Sametinget, og viser til egen uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune.

Heelsegh/Med hilsen

Andreas Stångberg
fágajodiheddji/fagleder - kulturmuittut

Harald Bugge Midthjell
Raeriestæjja/Rådgiver

*Tjaatsege lea elektrovneles jááhkesjamme jih seedtesávva vuelietjaalegaph/
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Áejviedáastoje / Hovedmottaker:

Meldal Kommune Kvamsveien 2 7336 MELDAL

Kopijja / Kopi til:

Trøndelag Fylkeskommune Fylkets hus 7735 Steinkjer



Meldal kommune
Kvamsveien 2
7336 MELDAL

Vår dato: 15.08.2018
Vår ref.: 2018/13927

Deres dato: 18.07.2018
Deres ref.: 18/1836-2/SIEI

Uttalelse - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - Fradeling av tomt til bygging av bolighus - Meldal 188/1

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

Landbruk

Ingen merknad.

Klima og miljø

Saken gjelder fradeling av tomt til bygging av bolighus. Det omsøkte tiltaket ligger høyt i terrenget og bygging av både vei og ny bolig vil medføre store terrenginngrep. Vi ber derfor kommunen vurdere hvor store terrenginngrep dette tiltaket vil medføre for landskapet. Det er i naturbase eller artsdatakart ikke funnet registreringer av biologisk mangfold-verdier av nasjonal eller regional verdi. Ut over dette har vi ingen avgjørende merknader til saken.

Samfunnssikkerhet

Fylkesmannen minner om at nødvendige samfunnssikkerhetshensyn, inkludert tilpasning til et endret klima, skal vurderes i behandlingen av søknaden ihht. pbl. §§ 4-3 og 19-2 3.ledd. DSB sin veileder” samfunnssikkerhet i arealplanleggingen” kan benyttes til en vurdering av slike forhold. Denne kan lastes ned via DSB sine nettsider.

Reindrift

Ingen merknad.

Postadresse:
Postboks 2600
7734 Steinkjer
fmlpost@fylkesmannen.no

Besøksadresse:
Steinkjer: Strandveien 38
Trondheim: Prinsensgt 1
www.fylkesmannen.no/trondelag

Telefon:
74 16 80 00
Org.nr.:
974 764 350

Saksbehandler:
Tone Susegg Sund
Telefon:

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

Anne Sundet Tangen (e.f.)
seksjonsleder
Klima- og miljøavdelingen

Tone Susegg Sund
konsulent
Administrasjonsavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Saksbehandlere:
Klima og miljø: Lena Bakken – 74 16 81 51

Landbruk: Trine Gevingås – 73 19 92 72

Samfunnssikkerhet: Jan- Åge Sneve Gundersen – 73 19 92 41

Reindrift: Svein Bjørk – 74 13 80 57

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER



Statens vegvesen

Meldal kommune
Kvamsveien 2
7336 MELDAL

Behandlende enhet: Region midt	Saksbehandler/telefon: Grete Lilleøkdal Ørsnes / 93209955	Vår referanse: 18/161708-3	Deres referanse: 18/1836-2/SIEI	Vår dato: 21.08.2018
-----------------------------------	---	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tomt til bolighus – gnr. 188 bnr. 1 – Meldal kommune

Vi viser til henvendelse mottatt 18. juli 2018.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel regulert til LNFR-formål (Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift) og etablering av bolig krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Statens vegvesen er av flere grunner skeptisk til å tillate bygging av bolig på denne eiendommen.

Etablering av flere boliger i dette området vil sannsynligvis føre til ulemper for trafiksikkerheten til myke trafikanter, med en økning av fotgjengere og syklist langs og på tvers av vegen. Fylkesveg 6496 har en fartsgrense på 80 km/t og vegen er smal. Det er ikke tilgang gode trafiksikre løsninger i form av fortau eller gang og sykkelveg langs fylkesvegen, og myke trafikanter blir som regel skadelidende ved sammenstøt mellom harde og myke trafikanter.

Det vil føles utrykt å ferdes langs vegen siden det er mangel på trafiksikre tilbud til mye trafikanter. Kollektivtilbudet er dårlig i området og den lange avstanden til både butikk og fritidsaktiviteter, og eventuelt til skole og barnehage, hvis boligen på et tidspunkt blir brukt av småbarnsforeldre, vil trolig føre til at bil vil bli brukt som reisemiddel i vesentlig grad. Vi har nasjonale målsettinger om å redusere klimautslippet, og for å nå målsetningene er vi avhengig av en helhetlig og hensiktsmessig arealplanlegging der det i størst mulig grad planlegges slik at energibruken og klimagassutslippene kan reduseres.

Meldal kommune må vurderer dette som ett av flere forhold i sin helhetsvurdering av saken.

Postadresse
Statens vegvesen
Region midt
Postboks 2525
6404 MOLDE

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-midt@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Prinsensgate 1
7013 TRONDHEIM

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Planforvaltningsseksjonen Trøndelag
Med hilsen

Tor-Erik Jule Lian
Seksjonssjef

Grete Lilleøkdal Ørsnes
Overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
Trøndelag fylkeskommune, Fylkets hus, Postboks 2560, 7735 STEINKJER

MELDAL KOMMUNE

Saksframlegg

Saksgang		
Utvalg/styre:	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for Landbruk og tekniske tjenester	12.09.2018	059/18

Saksbehandler: Granheim, Alf Martin	Arkiv: GNBR - 029/157/00	Arkivsaknr: 18/2079-3
--	---------------------------------	------------------------------

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av ny bolig på gnr.29 bnr.157.

Rådmannens forslag til vedtak:

Meldal kommune gir i medhold av plan- og bygningslovens kap.19 dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Bjørnli Haveby, for oppføring av bolig på gnr.29 bnr.157, som gir et større BYA-areal enn det reguleringsbestemmelsene med veileder tilsier.

Vedlegg i saken:

Byggesøknad på eiendommen 29/157, Bjørnli
Gjenpart nabovarsel
MB08 100 A3 søknadstegninger
MB08 125 A3 Terrengprofiler 14.08.18
MB08 250 A3 Situasjonsplan 14.08.18
Ang. byggesøknad på eiend. 29/157, Bjørnli

Henvendelse fra:

On AS Arkitekter og Ingeniører
Orkdalsveien 82
7300 Orkanger

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker har søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for Bjørnli Haveby for oppføring av bolighus i to etasjer (hovedetasje og loftsetasje), og som får ett samlet BYA-areal på ca.125m².

Søkerens begrunnelse: se eget vedlegg i saken «Søknad om dispensasjon ifm. oppføring av ny bolig på eiendommen gnr. 29 bnr. 157, Bjørnli»

Tiltaket som det søkes om ligger innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljøet for Bjørnli Haveby.

Omsøkte tiltak ligger på sørvest siden av Torvet, og ligger i et område som betegnes som Tomtene B1- B3 i planområdet (Finland). Tomtene er vist med hensynssone – hvilket som betyr at ny bebyggelse må forholde seg til reguleringsbestemmelsene og prinsippene i veilederen for Bjørnli Haveby.

Det er sendt nabovarsel. Det er ikke kommet noen innvendinger på tiltaket.

På grunn av at eiendommen ligger i hensynssonen har Trøndelag fylkeskommune vært kontaktet, og det ble gjennomført befaring med Hauke Hauptzen 24.08.2017. Det ble fremlagt tegninger fra tiltakshaver over tiltenkt bolig, og fylkeskommunens representant hadde ingen motforestillinger da det i samme området er oppført boliger som ikke har samme byggestil som den eldre bebyggelsen i området. Kommunen oppfattet saken som avklart på befaringen, og det er ikke anmodet om en skriftlig uttalelse.

Saksbehandlers vurdering:

Søknaden krever dispensasjon fra reguleringsplanen Bjørnli Haveby.

I følge veilederen skal det samlede BYA-arealet ikke overstige 80m² for boligens samlede areal.

På dette tiltaket søkes det om et bebyggt areal på ca.125m².

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven:

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 kan ikke se at en dispensasjon for å gi en tillatelse til et større BYA-areal enn det veileder tilsier for gnr.29bnr.157 vil sette til side gjeldende formål og bestemmelser. I tillegg konkluderes det med at fordelene samlet sett er større enn ulempene.

Saksbehandler tilrår derfor dispensasjon under de forutsetninger som er angitt i dispensasjonssøknaden, og det som ansvarlig søker har opplyst.

Begrunnelse for dette er:

- Boligene rundt er fra 1980- tallet og har en helt annen utforming enn den eldre bebyggelsen i Bjørnli.
- Tiltent bolig ligger lavere enn den eldre bebyggelsen og framstår derfor som et mer moderne og selvstendig boligområde.

Økonomi:

Ingen konsekvens for kommuneøkonomien

Konsekvenser for folkehelse og miljø:

Ingen

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Rammetillatelse

Ett-trinns søknadsbehandling

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? Ja Nei

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning? Ja Nei



Skal tiltaket prosjekteres og utføres i samsvar med TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsen i TEK17 § 17-2? Ja Nei

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Ja Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? Ja Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

Søknaden gjelder

Elendom/ byggested	Gnr. 29	Bnr. 157	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningenr.	Bolignr.	Kommune MELDAL
	Adresse Bjørnli				Postnr. 7332	Poststed LØKKEN VERK	
Planlagt bruk/formål	<input checked="" type="checkbox"/> Bolig <input type="checkbox"/> Fritidsbolig <input checked="" type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Annet:						Bygn.typekode (jf. s. 2)
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryses mulig)	Nye bygg og anlegg		<input checked="" type="checkbox"/> Nytt bygg *)		<input type="checkbox"/> Parkeringsplass *)		<input type="checkbox"/> Anlegg <input type="checkbox"/> Veg <input type="checkbox"/> Vesentlig terrenginngrep
	Endring av bygg og anlegg		<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg *)		<input type="checkbox"/> Fasade		
			<input type="checkbox"/> Konstruksjon		<input type="checkbox"/> Reparasjon		<input type="checkbox"/> Ombygging <input type="checkbox"/> Anlegg
	Endring av bruk		<input type="checkbox"/> Bruksendring		<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift		
	Riving		<input type="checkbox"/> Hele bygg *)		<input type="checkbox"/> Deler av bygg *)		<input type="checkbox"/> Anlegg
	Bygn.tekn. installasj.**)		<input type="checkbox"/> Nyanlegg *)		<input type="checkbox"/> Endring		<input type="checkbox"/> Reparasjon
	Endring av brukeenhet i bolig		<input type="checkbox"/> Oppdeling		<input type="checkbox"/> Sammenføyning		
	Innhegning, skilt		<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg		<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.		
*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A)				**) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.			

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Tegninger	E	1 - 3	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 - 8	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift

Ansvarelig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarelig søker for tiltaket

Foretak On AS Arkitekter og Ingeniører	Org.nr. 976557298	Tiltakshaver Navn Jan Erik Myklegård
Adresse ORKDALSVEIEN 82		Adresse
Postnr. 7300	Poststed ORKANGER	Postnr. 7332
		Poststed LØKKEN VERK
Kontaktperson Stig Atle Moe	Telefon 72 48 40 20	Mobiltelefon
		Eventuelt organisasjonsnummer
E-post post@on-as.no		E-post je-myklegard@hotmail.com
		Telefon (dagtid) 95791834
Dato 22/8-18	Underskrift S.A. Moe	Dato 20/8-18
		Underskrift Jan Erik Myklegård
Gjentas med blokkbokstaver STIG ATLE MOE		Gjentas med blokkbokstaver JAN ERIK MYKLEGÅRD

Bygningstypkoder**BOLIG**

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges bygningstype kodet innen hovedgruppen "Bolig" (111–199). Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.

Enebolig

- 111 Enebolig
- 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
- 113 Våningshus

Tomannsbolig

- 121 Tomannsbolig, vertikaldelt
- 122 Tomannsbolig, horisontaldelt
- 123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt
- 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus

- 131 Rekkehus
- 133 Kjede-/atriumhus
- 135 Terrassehus
- 136 Andre småhus med 3- boliger eller flere

Store boligbygg

- 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 et.
- 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 et.
- 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 et. eller mer
- 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 et.
- 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 et.
- 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer

Bygning for bofellesskap

- 151 Bo- og servicesenter
- 152 Studenthjem/studentboliger
- 159 Annen bygning for bofellesskap*

Fritidsbolig

- 161 Hytter, sommerhus ol. fritidsbygg
- 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig
- 163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig

Koie, seterhus og lignende

- 171 Seterhus, sel, rorbu og lignende
- 172 Skogs- og utmarkskoie, gamme

Garasje og uthus til bolig

- 181 Garasje, uthus, anneks til bolig
- 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig

Annen boligbygning

- 193 Boligbrakker
- 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges bygningstype kodet innen "Annet" (211–840) ut fra hovedgruppen som samlet utgjør det største arealet. Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.

INDUSTRI OG LAGER**Industribygning**

- 211 Fabrikbygning
- 212 Verkstedsbygning
- 214 Bygning for renseanlegg
- 216 Bygning for vannforsyning
- 219 Annen industribygning *

Energiforsyningsbygning

- 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
- 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
- 229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning

- 231 Lagerhall
- 232 Kjøle- og fryselager
- 233 Silobygning
- 239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning

- 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
- 243 Veksthus
- 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
- 245 Naust/redskapshus for fiske
- 248 Annen fiskeri- og fangstbygning
- 249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING**Kontorbygning**

- 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
- 312 Bankbygning, posthus
- 313 Mediabygning
- 319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning

- 321 Kjøpesenter, varehus
- 322 Butikk/forretningsbygning
- 323 Bensinstasjon
- 329 Annen forretningsbygning *
- 330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON**Ekspedisjonsbygning, terminal**

- 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
- 412 Jernbane- og T-banestasjon
- 415 Godsterminal
- 416 Postterminal
- 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning

- 429 Telekommunikasjonsbygning

Garasje- og hangarbygning

- 431 Parkeringshus
- 439 Annen garasje-/hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning

- 441 Trafikktilsynsbygning *
- 449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT**Hotellbygning**

- 511 Hotellbygning
- 512 Motellbygning
- 519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting

- 521 Hospits, pensjonat
- 522 Vandrer-/feriehjem
- 523 Appartement
- 524 Camping/uteiehytte
- 529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning

- 531 Restaurantbygning, kafébygning
- 532 Sentralkjøkken, kantinebygning
- 533 Gatekjøkken, kioskbygning
- 539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING**Skolebygning**

- 611 Lekeparks
- 612 Barnehage
- 613 Barneskole
- 614 Ungdomsskole
- 615 Kombinert barne- ungdomsskole
- 616 Videregående skole
- 619 Annen skolebygning *

Universitets-, høgskole og forskningsbygning

- 621 Universitet/høgskole m/auditorium, lesesal mv.
- 623 Laboratoriebygning
- 629 Annen universitets-, høgskole og forskningsbygning *

Museums- og biblioteksbygning

- 641 Museum, kunstgalleri
- 642 Bibliotek/mediatek
- 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
- 649 Annen museums-/biblioteksbygning *

Idrettsbygning

- 651 Idrettshall
- 652 Ishall
- 653 Svømmehall
- 654 Tribune og idrettsgarderobe
- 655 Helsestudio
- 659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus

- 661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning
- 662 Samfunnshus, grendehus
- 663 Diskotek
- 669 Annen kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter

- 671 Kirke, kapell
- 672 Bedehus, menighetshus
- 673 Krematorium/gravkapell/bårehus
- 674 Synagoge, moske
- 675 Kloster
- 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *

HELSE**Sykehus**

- 719 Sykehus *

Sykehjem

- 721 Sykehjem
- 722 Bo- og behandlingssenter
- 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
- 729 Annen sykehjem *

Primærhelsebygning

- 731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
- 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
- 739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.**Fengselsbygning**

- 819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning

- 821 Politistasjon
- 822 Brannstasjon, ambulansestasjon
- 823 Fyrstasjon, losstasjon
- 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
- 825 Tilfluktsrom/bunker
- 829 Annen beredskapsbygning *
- 830 Monument
- 840 Offentlig toalett

*) eller bygning som har nær tilknytning til/ tjener slike bygninger

Vedlegg nr.
A- 1



Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	29	157					MELDAL
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Bjørnli				7332	LØKKEN VERK	

Forhåndskonferanse	
Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei

Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK			
Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		Vedlegg nr.
	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter/ forskrifter til pbl	B -
	<input type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	
Pbl § 31-2	Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2)		Vedlegg nr.
	Redegjørelse i eget vedlegg		B -

Arealdisponering						
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan					
	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan			
	Navn på plan					
	Områdereguleringsplan for Bjørnli					
Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv						
Bolig						
Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*						
	%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad	
a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	%	m ²	%	m ²		
Tomtearealet	b. Byggeområde/grunneiendom**	1090,00 m ²		m ²	m ²	
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	- m ²		- m ²		
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler				+ m ²	
	e. Beregnet tomteareal (b - c) eller (b + d)	= 1090 m ²		= 0 m ²	= 0 m ²	
Grad av utnyttning	Arealbenevnelse	BYA	BYA	BRA	BRA	BTA
	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	0 m ²	m ²	0 m ²	m ²	0 m ²
	g. Areal eksisterende bebyggelse	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	h. Areal som skal rives	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
	i. Areal ny bebyggelse	+ 170,50 m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²
	j. Parkeringsareal på terreng	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	
	k. Areal byggesak	= 170,50 m ²	= 0 m ²	= 0 m ²	= 0 m ²	= 0 m ²
	Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og k.)***	15,64 %	0 m ²	%	0 m ²	
Bygnings- opplysninger som føres i Matrikkelen	l. Åpne arealer som inngår i k		- m ²	- m ²		
	j. Parkeringsareal på terreng		- m ²	- m ²		
	m. Areal matrikkelen = k - l - j		= 170,50 m ²	= 0 m ²	= 0 m ²	
	Antall etasjer	Antall bruksenheter bolig	Boliger	Boliger	Boliger	
	2	1	m ²	202,70 m ²	m ²	
	Antall bruksenheter annet	Annet	Annet	Annet		
		m ²	m ²	m ²		
Redegjørelser	* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere				Vedlegg nr.	
	** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere				D -	
	*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg				D -	

Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen	
Næringsgruppekode X	Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal kun brukes når bygget bare har areal til boligformål.
Næringsgrupper – gyldige koder	
A Jordbruk, skogbruk og fiske B Bergverksdrift og utvinning C Industri D Elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvannsforsyning E Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet F Bygge- og anleggsvirksomhet G Varehandel, reparasjon av motorvogner	H Transport og lagring I Overnattings- og serveringsvirksomhet J Informasjon og kommunikasjon K Finansierings- og forsikringsvirksomhet L Omsetning og drift av fast eiendom M Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting N Forretningsmessig tjenesteyting O Offentlig administrasjon og forsvar, trykkoordninger underlagt offentlig forvaltning
P Undervisning Q Helse- og sosialtjenester R Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter S Annen tjenesteyting T Lønnet arbeid i private husholdninger U Internasjonale organisasjoner og organer X Bolig Y Annet som ikke er næring.	

Plassering av tiltaket	
Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <i>Kungarasjen</i>
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	Vedlegg nr. Q –
Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	Vedlegg nr. Q –

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)	
Skal byggverket plasseres i område med fare for:	
Flom (TEK17 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse: <input type="checkbox"/> F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år) <input type="checkbox"/> F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år) <input type="checkbox"/> F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)
	Vedlegg nr. F –
Skred (TEK17 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse: <input type="checkbox"/> S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år) <input type="checkbox"/> S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år) <input type="checkbox"/> S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år)
	Vedlegg nr. F –
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg
	Vedlegg nr. F –

Tilknytning til veg og ledningsnett	
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: <input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Vannforsyning pbl § 27-1	Tilknytning i forhold til tomta <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat vannverk <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann Beskriv _____ Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Vedlegg nr. Q –
Avløp pbl § 27-2	Tilknytning i forhold til tomta <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg <input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Foreligger utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Vedlegg nr. Q –
Overvann	Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input checked="" type="checkbox"/> Terreng
	Vedlegg nr. Q –

Løfteinnretninger	
Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK?: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Søkes det om slik innretning installert?: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Hvis ja, sett X <input type="checkbox"/> Heis <input type="checkbox"/> Trappeheis <input type="checkbox"/> Løfteplattform <input type="checkbox"/> Rulletrapp eller rullende fortau

Vedlegg nr.
C - 1



Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden
(Gjenpart av nabovarsel)
Pbl § 21-3

Tiltak på eiendommen:							
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed	
29	157			Bjørnli	7332	LØKKEN VERK	
Eier/fester				Kommune MELDAL			

Det varsles herved om							
<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving				
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring				
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Annet				
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19							
<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. B -			

Arealdisponering		
Sett kryss for gjeldende plan		
<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan
Navn på plan Områdereguleringsplan for Bjørnli datert 07.05.2015		

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder	
Oppføring av enebolig og garasje iht. vedlagte tegninger Inkl. tilhørende utomhusarbeider	
Vedlegg nr. Q -	

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakshaver Jan Erik Myklegard			
Kontaktperson, navn Jan Erik Myklegard	E-post	Telefon	Mobil
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk)		WWW.	

Merknader sendes til			
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.			
Navn Jan Erik Myklegard		Postadresse	
Postnr. 7332	Poststed Løkken Verk	E-post	

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	-	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input type="checkbox"/>

Underskrift		
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.		
Sted Løkken	Dato 20/8 - 18	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver Jan Erik Myklegard Gjentas med blokkbokstaver JAN ERIK MYKLEGARD



Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bollgr.	Kommune
	29	157					MELDAL
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Bjørnli				7332	LØKKEN VERK	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboerleilendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerleilendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
29	52			Furuhaug Magne Gunnar			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Skjæringa 7				Skjæringa 7			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
7332	LØKKEN VERK			7332	LØKKEN VERK		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		20/8	Magne Furuhaug

Nabo-/gjenboerleilendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerleilendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
29	42/10			Salvesen og Thams Eiendom AS			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Skjæringa 9				Thamshavnveien 22			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
7332	LØKKEN VERK			7300	ORKANGER		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		21/8	Arne Koster

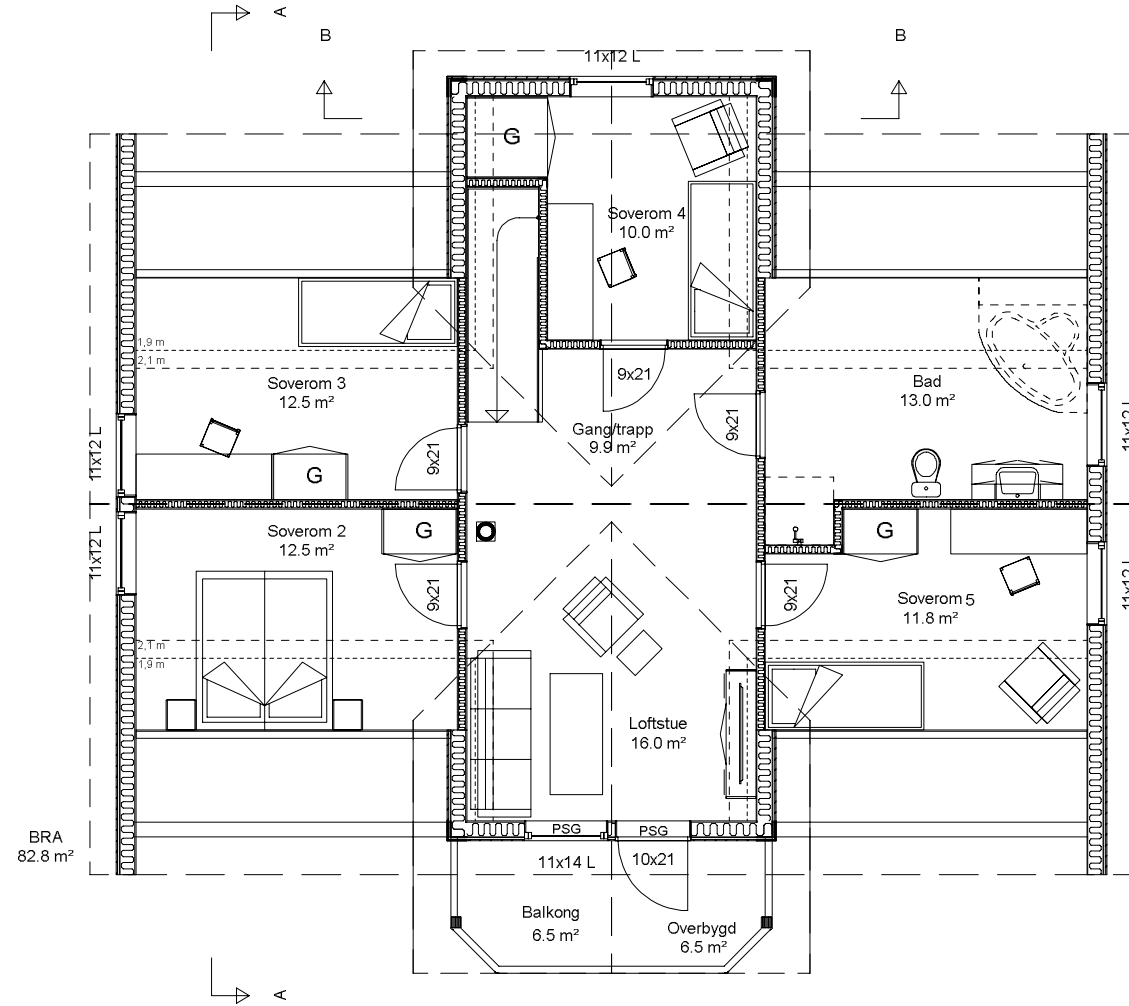
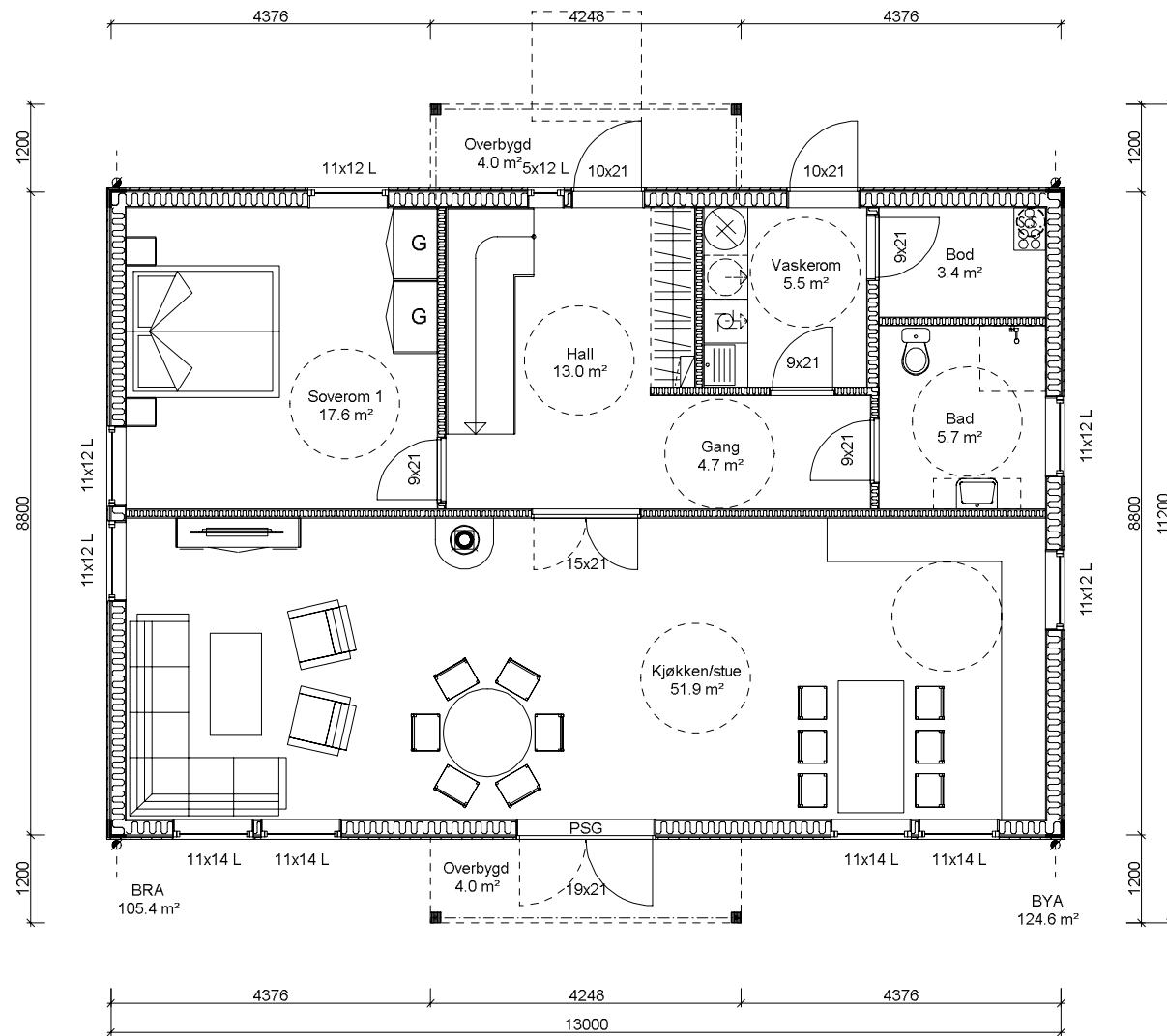
Nabo-/gjenboerleilendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerleilendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
29	42			Furuhaug Kristin			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Skjæringa 9				Skjæringa 9			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
7332	LØKKEN VERK			7332	LØKKEN VERK		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		20/8	Kristin Furuhaug

Nabo-/gjenboerleilendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerleilendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboerleilendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerleilendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

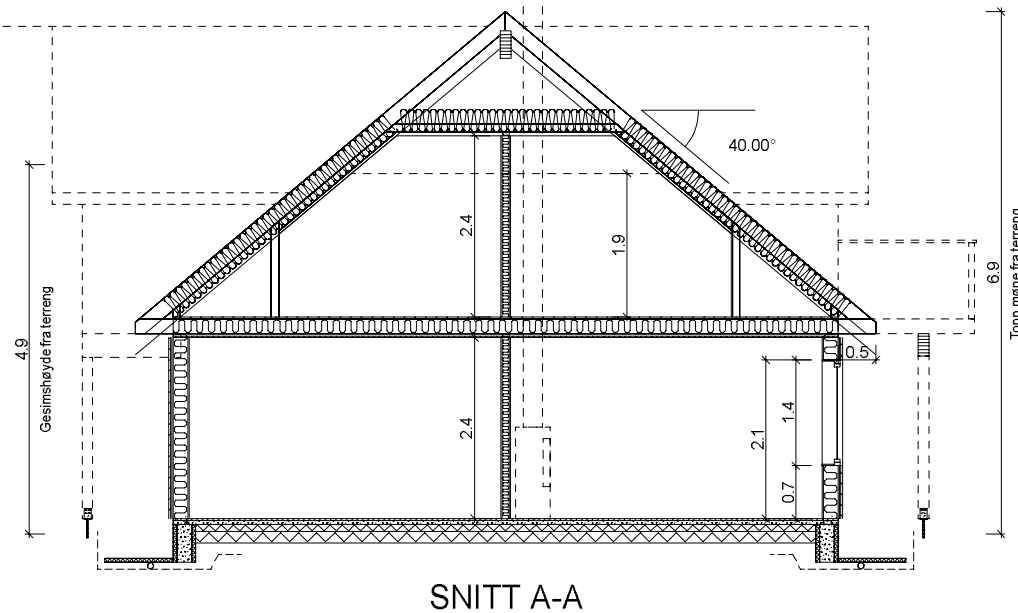
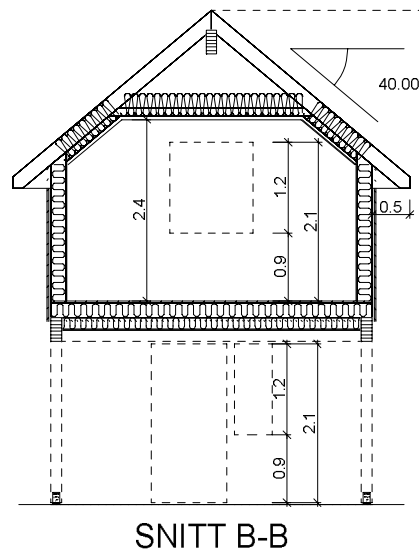
Samlet antall sendinger: _____ Sign.

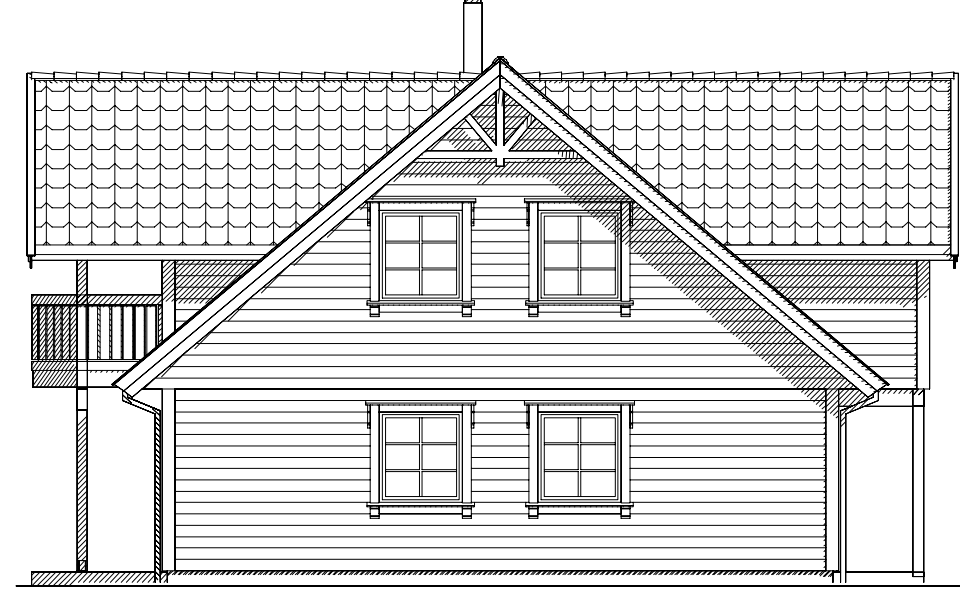
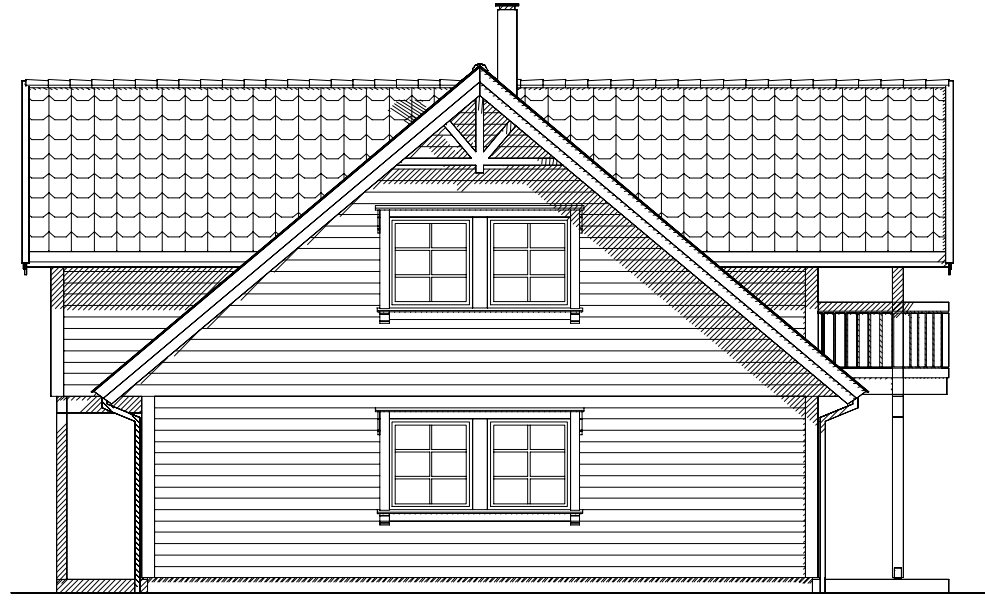
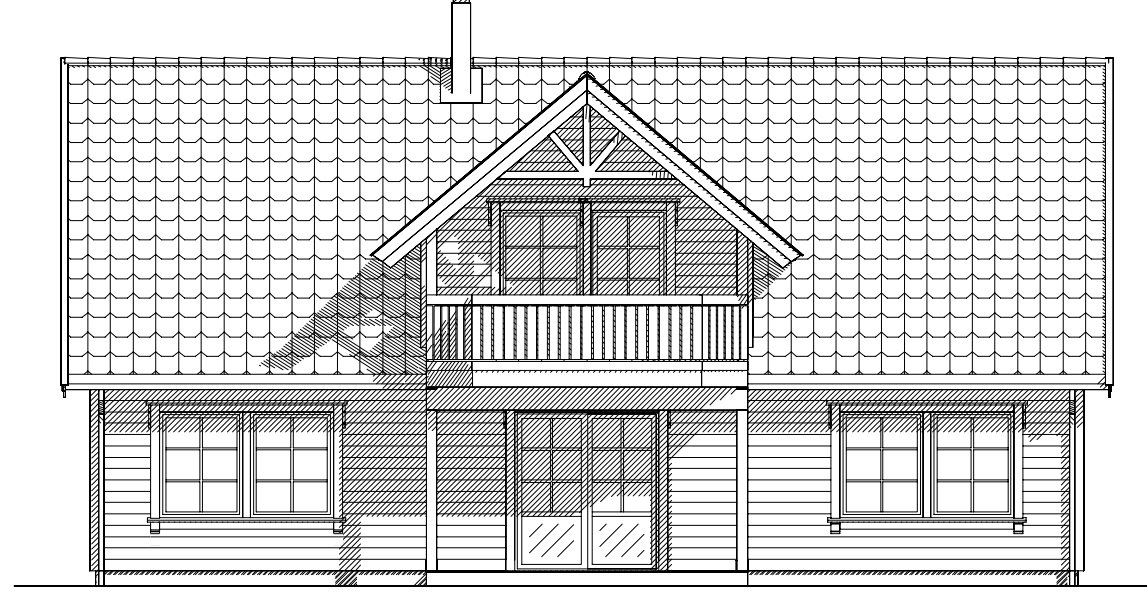
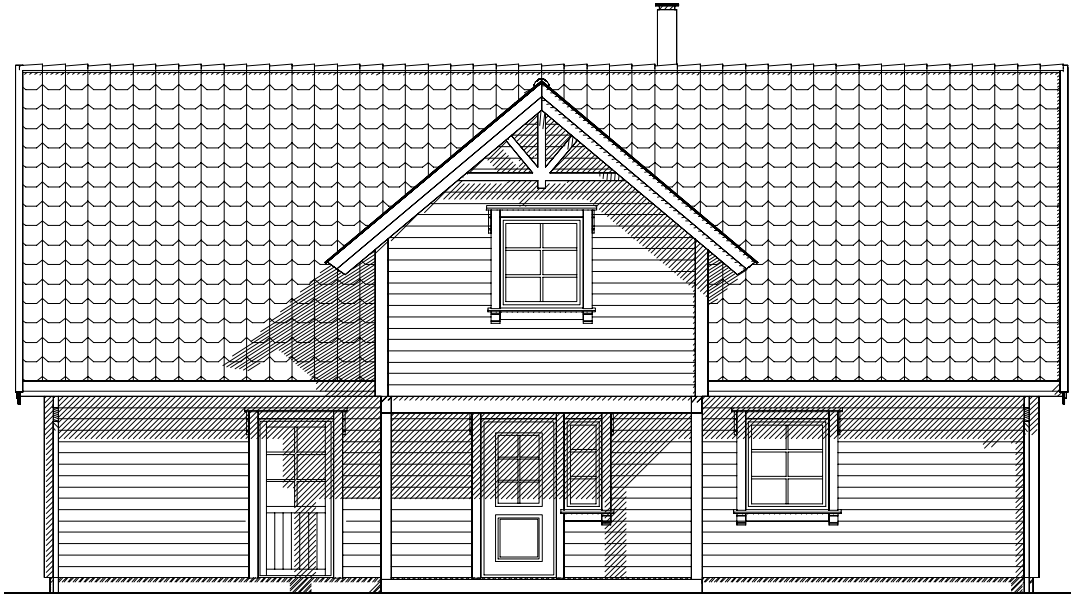


Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m ²		
	Pr etasje	Åpent overbygd areal og galopp	Sum BRA
1. etg. plan	105.4	8.0	113.4
2. etg. plan	82.8	6.5	89.3
SUM :	188.2	14.5	202.7
BYA :	114.4	10.2	124.6

- Arealer oppsatt i tabell er i hht NS 3940.
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvarealer.
- Interiør, ekstriør og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt/tilbud.
- Viser til kjøkkenleverandørs egne tegninger for kjøkkenløsning.

Utvendig bod på minimum 5 m² må settes opp eksternt, frittstående eller i sammenheng med garasje.





REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER

Jan Erik Myklegard

Sjøringa 50, 7332 Løkken Verk

TEGN. HS

GODKJ.

DATO 13.07.2018

PROSJ.NR.

MB08

TEGN.NR.

502

MÅL

1 : 100

G.NR.

29

KOMMUNE:

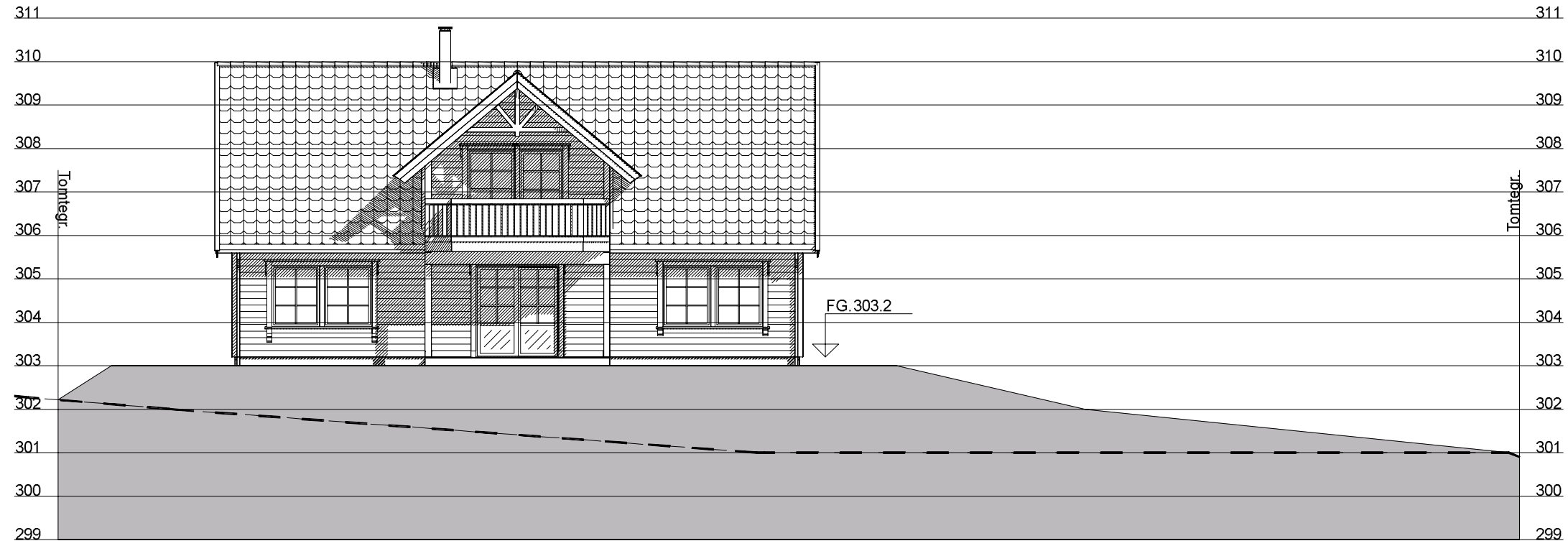
Meldal

SIGN.

DATE

B.NR.

157



Terrengsnitt 1



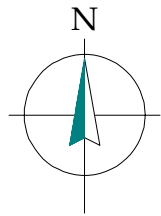
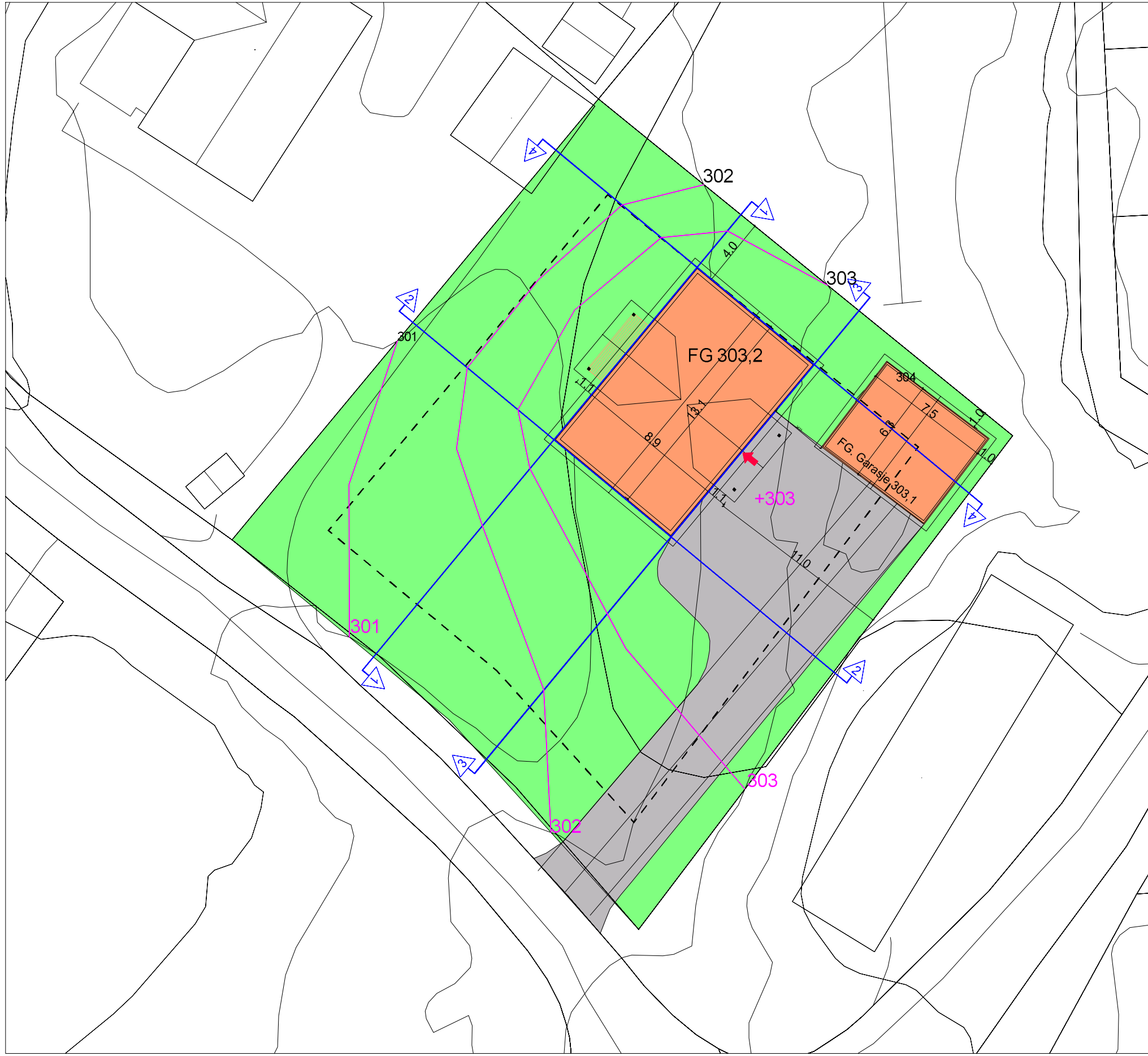
Terrengsnitt 3



Terrengsnitt 2



Terrengsnitt 4



Meldal kommune
Byggesaksavd.

Orkanger 24.08.18

Søknad om dispensasjon ifm. oppføring av ny bolig på eiendommen gnr. 29 bnr. 157, Bjørnli.

Tiltakshaver: Jan Erik Myklegard

Om tiltaket:

Det søkes om oppføring av enebolig med frittstående garasje på ovennevnte eiendom. Bebyggelsen oppføres med saltak med en takvinkel på 36 grader. Boligen får et bebygd areal på 124,6 m² og garasjen får et bebygd areal på 45,9 grader.

Arealplan status:

Eiendommen omfattes av områdereguleringsplan for Bjørnli. Tomta er merket som B2 i reguleringsplanen og ligger innenfor hensynsone bevaring kulturmiljø. Ifølge reguleringsbestemmelsene pkt. 4.3 skal tiltak innenfor hensynssonen utformes i tråd med prinsippene i veilederen.

Søknad om dispensasjon:

I følge *Veileder for bevaring og utvikling av Bjørnli Haveby* skal boligens samlede areal ikke overstige 80 m² BYA. På omsøkte prosjekt har boligen et bebygd areal på 124,6 m² og det søkes derfor om dispensasjon fra makskravet på 80 m² BYA.

Det er i dette tilfelles snakk om oppføring av en ny bolig på en stor boligtomt. Boligen har et tradisjonelt utseende i 1,5 etasje, saltak og liggende kledning. Den vurderes å være godt tilpasset den øvrige bebyggelsen i området og i tråd med Plan- og bygningslovens § 29-2 visuelle kvaliteter. Slik teksten er formulert under generelle føringer i veilederen virken den også å være mest rettet mot tilbygg til eksisterende boliger og ikke til nye boliger.

Vi håper derfor søknaden imøtekommes.

Med vennlig hilsen
On arkitekter og ingeniører AS


Stig Atle Moe

MELDAL KOMMUNE

Saksframlegg

Saksgang		
Utvalg/styre:	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for Landbruk og tekniske tjenester	12.09.2018	060/18

Saksbehandler: Eithun, Siri	Arkiv: GNBR - 074/021/00	Arkivsaknr: 15/711-32
------------------------------------	---------------------------------	------------------------------

Søknad om dispensasjon fra krav i byggteknisk forskrift (TEK10)

Rådmannens forslag til vedtak:

Meldal kommune innvilger i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 søknaden om dispensasjon fra byggteknisk forskrift (TEK10) § 12-16 når det gjelder bredde på trapper til fire leiligheter i 2. etasje fordelt på 2 bygninger på eiendommen gnr. 74 bnr. 21. Hovedtrapper med fri bredde på 0,9 meter godkjennes på vilkår av at trappene får repos og for øvrig oppfyller alle krav til trappeutforming i TEK10 § 12-16. Vilkårene for å innvilge dispensasjon uten vilkår er ikke til stede.

Vedlegg i saken:

74-21 Disp søknad trapp
Meldal byggservice

Henvendelse fra:

Meldal Byggservice AS

Saksopplysninger:

Meldal Byggservice AS søker om dispensasjon fra krav i byggteknisk forskrift (TEK10) § 12-16 Trapp.

Meldal Byggservice fikk 15.09.15 innvilget byggetillatelse for oppføring av to 4-mannsboliger og en 2-mannsbolig, dvs. til sammen 10 leiligheter, på eiendommen gnr. 74 bnr. 21. Leilighetene er oppført, og det er gitt midlertidig brukstillatelse på flere, men det er ikke gitt ferdigattest.

I søknaden er kravene i TEK 10 § 12-16 til fri bredde i trapp angitt. Krav til fri bredde i hovedtrapp til en boenhet er 0,9 meter (og minimum fri høyde på 2,1 meter). Krav til fri bredde i hovedtrapp til to eller flere boenheter er 1,1 meter (og minimum fri høyde på 2,1 meter). Kravene er satt ut fra hensynet til sikker bruk og ut fra hensynet til forventet transport av møbler og utstyr. Meldal Byggservice AS skriver videre at leilighetene i 4-mannsboligene er relativt små og er beregnet for 2-3 personer, og at det ikke forventes mer trafikk og transport i hovedtrappa enn det som ville ha vært normalt ved en romsligere boenhet beregnet for flere personer (4-8). Meldal Byggservice AS søker derfor om dispensasjon fra kravet til fri bredde for hovedtrapp i de to 4-mannsboligene. Søker mener en fri bredde på 0,9 meter er tilstrekkelig for de to små leilighetene i 2. etg., og vurderer videre kravet til sikkerhet, rømningsveg m.v. å være ivaretatt.

Kommunens vedtak 15.09.15 startet slik:

«I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 gis Meldal Byggservice AS tillatelse til oppføring av 2 stk. 4- mannsboliger og 1 stk. 2- mannbolig (totalt 10 leiligheter) på eiendommen gnr. 74 bnr. 21.

Meldal Byggservice AS gis ansvarsrett for funksjonene og ansvarsområdene:

SØK: ansvarlig søker

PRO: overordnet ansvar for prosjektering av alle fagområder

UTF: overordnet ansvar for utførelse av alle fagområder»

Tillatelsen ble gitt vilkår. Det ene av disse var: «De innsendte tegninger skal legges til grunn for arbeidets utførelse. Gjennomføringen må skje i henhold til Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.»

Det er gitt ferdigattest på 2-mannsboligen og carportene og midlertidig brukstillatelse på flere leiligheter i 4-mannsboligene. Kommunen varslet i mai dokumenttilsyn på prosjekteringen. Søknaden om dispensasjon kom som resultat av dette tilsynet da det viste seg at trappene i de to 4-mannsboligene ikke var prosjektert og heller ikke bygd i tråd med regelverket. Trappene var heller ikke bygd i tråd med tegningene som fulgte søknaden om tiltak. Der var det tegnet repostrapp. Trappebredden var ikke målsatt.

Saksbehandlers vurdering:

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.

Saken må vurderes etter byggteknisk forskrift fra 2010 (TEK10) § 12-6. For trapp gjaldt følgende bestemmelser for byggverk uten krav om universell utforming:

(1) Trapp skal være lett og sikker å gå i. Bredder og høyde i trapp skal tilpasses forventet ferdsel og transport, herunder rømning ved brann. Følgende skal minst være oppfylt:

- a) Trapp skal ha sikker avgrensing og ha håndlist på begge sider.*
- b) Trapp skal ha jevn stigning og samme høyde på opptrinn i hele trappens lengde.*
- c) Trapp med rette løp skal ha samme dybde på inntrinn. Inntrinn i ganglinjen skal være minimum 0,25 m.*
- d) Repos skal ha tilstrekkelig størrelse til å stanse fall. Det skal være repos ved høydeforskjell på mer enn 3,3 m.*
- e) Trapperom skal ha god belysning slik at trappetrinn er synlige. Inntrinn skal ha sklisikker overflate.*
- f) Fri bredde i trapp skal være minimum 0,9 m og fri høyde minimum 2,1 m. Trapp internt i boenhet skal ha fri bredde på minimum 0,8 m og fri høyde på minimum 2,0 m.*
- g) Trapp som ikke har rette løp, skal ha effektiv bredde tilsvarende trapp med rette løp. For svingt trapp skal inntrinn i indre ganglinje være minimum 0,15 m.*

(2) For hovedtrapp som betjener mer enn én boenhet gjelder i tillegg til første ledd, følgende:

- a) Fri bredde skal være minimum 1,1 m og fri høyde skal være minimum 2,1 m.*
- b) Håndlist skal være i to høyder på begge sider med overkant henholdsvis 0,9 m og 0,7 m over inntrinnets forkant. Håndlist skal føres utover øverste og nederste trinn med avrundet avslutning. Håndlist skal følge trappeløpet, også rundt repos.*
- c) Inntrinn skal markeres slik at det oppnås luminanskontrast 0,8 i forhold til trinnfarge. Markering på inntrinn skal være i hele trinnets bredde i maksimum 40 mm dybde.*
- d) Dybde på repos fra trinnforkant eller fra rekkverk til motstående vegg skal være minimum 1,5 m.*

Søknaden omhandler dispensasjon fra bestemmelsene i andre ledd bokstav a) og da kravet om fri bredde på minimum 0,9 meter. For alle trapper gjelder at trappa skal være lett og sikker å gå i, samt at bredde skal tilpasses forventet ferdsel og transport, herunder rømning ved brann (fra første ledd). Av veiledningen til § 12-6 andre ledd framgår at krav til minimum fri bredde og høyde er satt ut fra hensynet til forventet transport av møbler og utstyr. Hovedtrapp som betjener eller flere boenheter kan forvente mer trafikk og transport enn tilsvarende for trapp som bare betjener en boenhet. Trappebredde måles om angitt i NS 3932 Innvendige trapper. Terminologi, funksjonsmål og generelle bestemmelser.

I vurderingen av om søknaden skal godkjennes eller ikke, må det legges vekt på om øvrige krav og veiledninger er oppfylt. I forhold til rømning ved brann, vurderes dette i utgangspunktet til å være tilstrekkelig ivaretatt, jfr. også TEK 10-14 Rømningsvei. Trapper med rette løp er enklere å gå i enn trapper med sving. Veiledningen til TEK 10 anbefaler derfor at det benyttes rettløpstrapp eller repostrapp med to eller flere rette løp. Videre framgår det at

i trapper som ikke har rette løp, bør bredden økes med 0,10-0,15 m i forhold til kravet til bredde i trapper med rette løp.

I saken til Meldal Byggservice skal TEK10 legges til grunn. I vurderingen av saken er det likevel også sett hen til byggteknisk forskrift fra 2017 (TEK17). I TEK17 er minimumskravet til bredden på trapper som ikke har rette løp, økt. Disse trappene skal etter ny forskrift ha en bredde på trappeløpet på minimum 1,0 meter når trappa ikke betjener mer enn en boenhet. For trapper som betjener mer enn en boenhet, er fortsatt kravet til bredde på trappeløpet minimum 1,1 meter.

Søker oppgir som begrunnelse for søknaden at leilighetene er små. Alle leiligheter i 2. etg. har 2 soverom. Tegningene viser 3-4 sengeplasser pr. leilighet, og leilighetene er således egnet både for enslige og for familier med inntil 2 barn. Det må derfor kunne forventes mer trafikk fra to leiligheter i 2. etasje enn fra en familieleilighet i 2. etasje med en «normal» størrelse på 3 soverom med fem soveplasser.

Det som gjør saken ekstra krevende å si ja til, er at trappa er bygd uten repos. Repos gjør det enklere å møtes i trappa, enklere å frakte større gjenstander som inventar og utstyr, og reduserer fallhøyden dersom uhellet er ute. Med flere beboere, øker bruken av trappa, og desto viktigere er en god funksjonalitet.

Saksbehandler konkluderer med at det kan innvilges dispensasjon fra kravet til fri bredde i trappeløpet, så langt det blir gjort avbøtende tiltak for å forbedre funksjonaliteten. Det betyr at trappene må bygges om slik at det blir repostrapper, samt at de fyller alle øvrige krav til trapper i TEK10 § 12-16.

Økonomi:

Ingen konsekvenser for kommuneøkonomien.

Konsekvenser for folkehelse og miljø:

Ingen



Heggøya 20, 7334 Storås
Telefon: +47 72 49 57 41
Mobiltelefon: +47 957 91 822
e-post: post@mbygg.no
web: www.mbygg.no
Org.nr.: NO 944 140 735 MVA
Bank: 4260.05.86674

Meldal kommune

Kvamsveien
7336 Meldal

Deres saksnr.: 15 / 711
Deres referanse: Alf M. Granheim

Storås den 10.07.2018

**74-21 GREFSTAD PARK; SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KRAV I
TEK10 §12-16 TRAPP**

Det er ført opp 2 stk. 4-manns boliger i dette sameiet. Hver 4-manns har 2 små boenheter nede og 2 små boenheter oppe i 2. etg.

Krav til fri bredde i hovedtrapp til 1 boenhet er 0,9 m (og min. fri høyde på 2,1 m). Kravet er satt ut fra hensynet til sikker bruk og ut fra hensynet til forventet transport av møbler og utstyr.

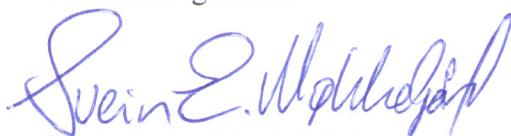
Krav til fri bredde i hovedtrapp til 2 eller flere boenheter er 1,1 m (og min. fri høyde på 2,1 m). Kravet er satt ut fra hensynet til sikker bruk og ut fra hensynet til forventet transport av møbler og utstyr.

Leilighetene i nevnte 4-manns boliger er forholdsvis små og er beregnet for 2 - 3 personer.

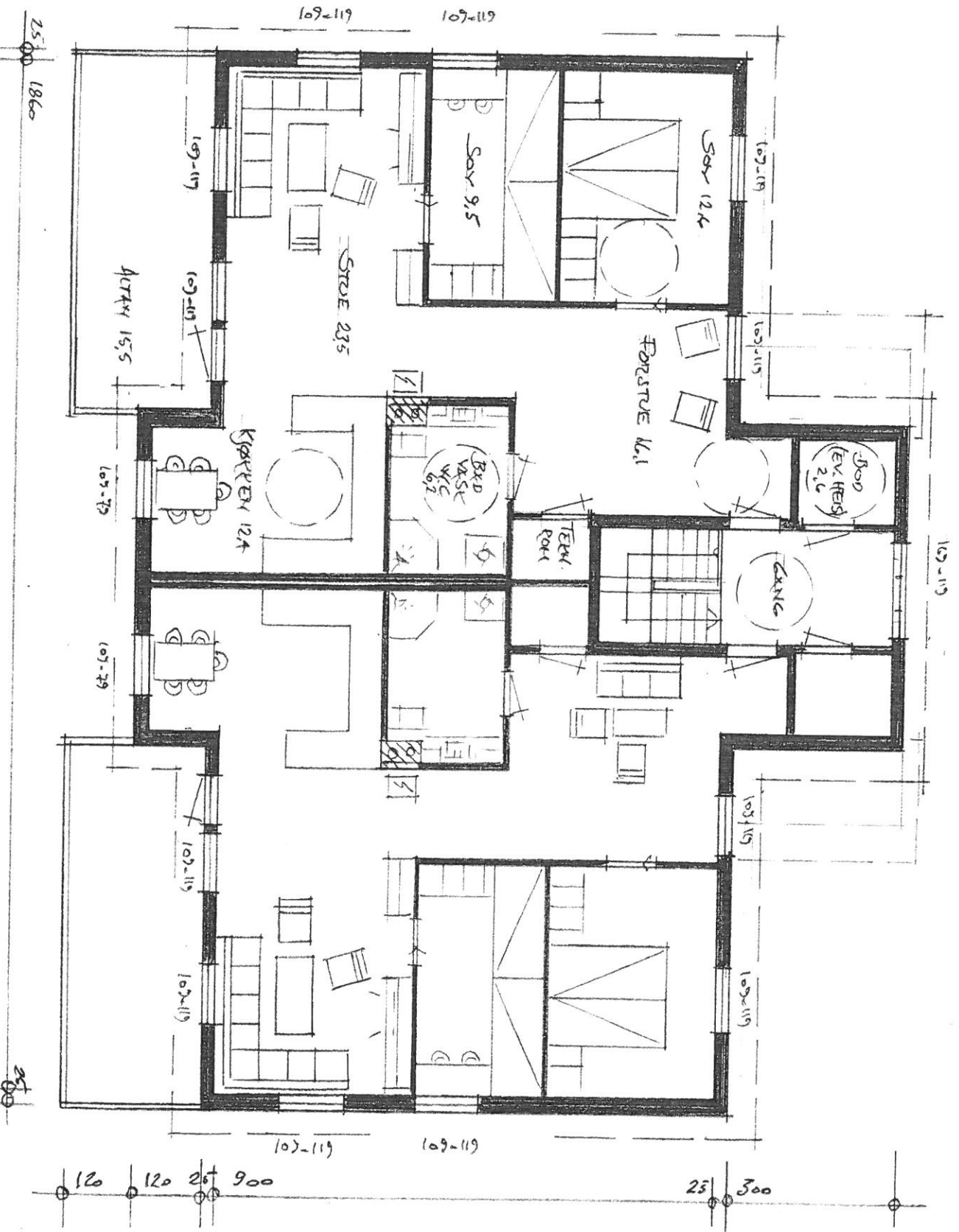
Det forventes ikke mer trafikk og transport i hovedtrappa enn det som ville ha vært normalt ved 1 romsligere boenhet beregnet for flere personer (4 – 8).

Det søkes derfor om dispensasjon fra kravet til fri bredde for hovedtrapp og det ønskes etablert trapp med fri bredde på 0,9 m. Vi mener at dette er tilstrekkelig for disse 2 små boenhetene i 2. etg. – og vurderer videre kravet til sikkerhet, rømningsveg mv. å være ivaretatt.

Med vennlig hilsen

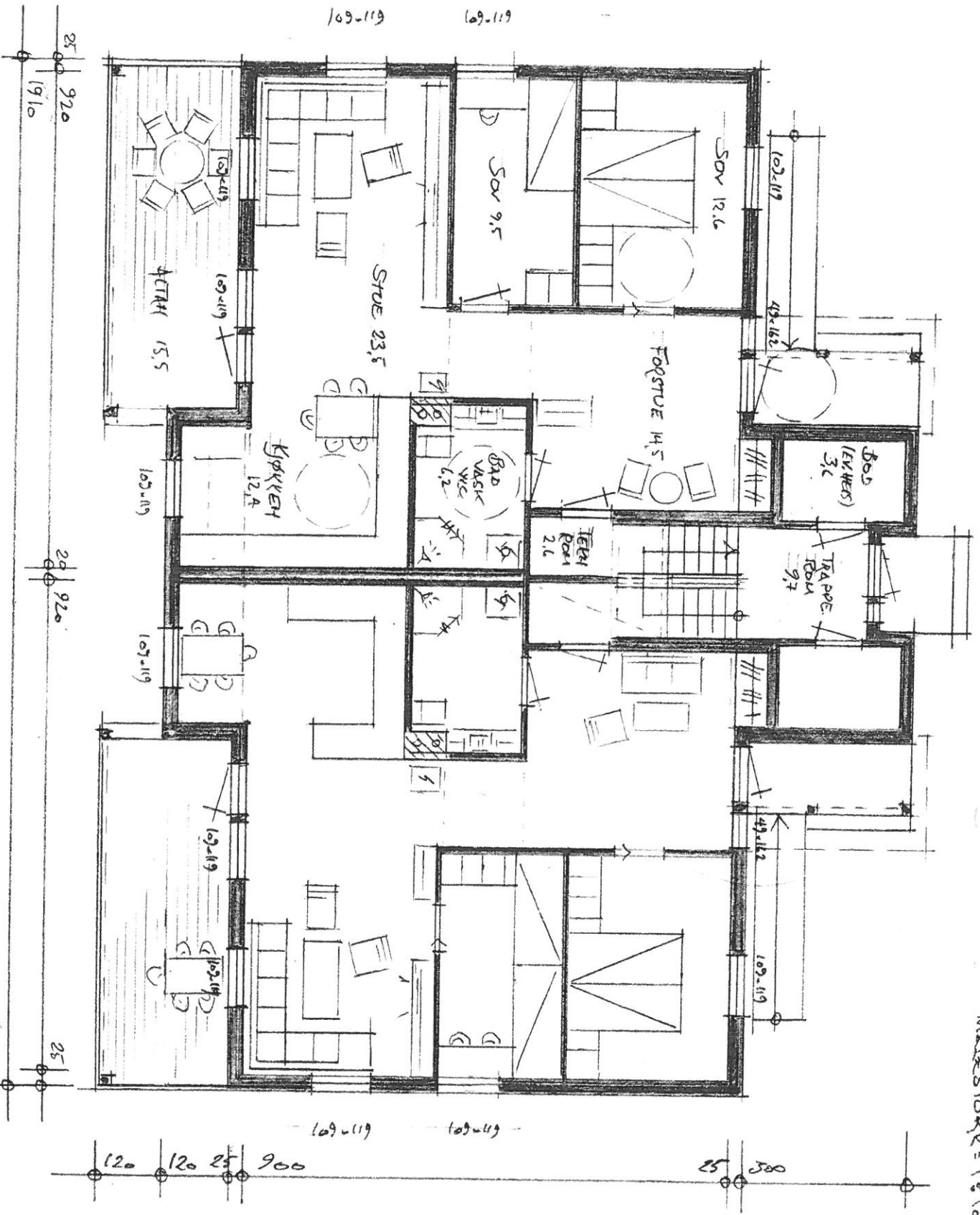

Svein Endre Møkkelgård

MÅLSTOKK = 1:100



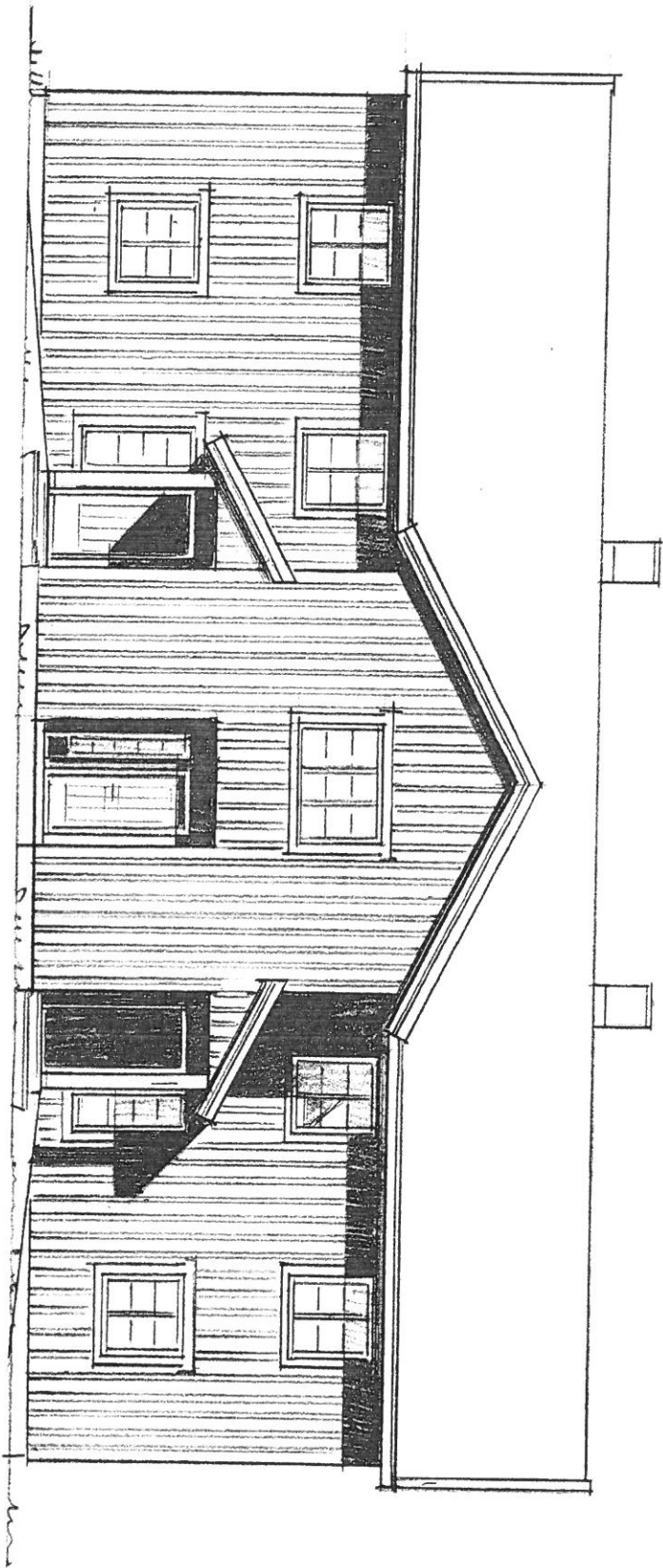
PLAN 2. ETG.

MAJESTOCK = 10.100 9/8-15 B/A



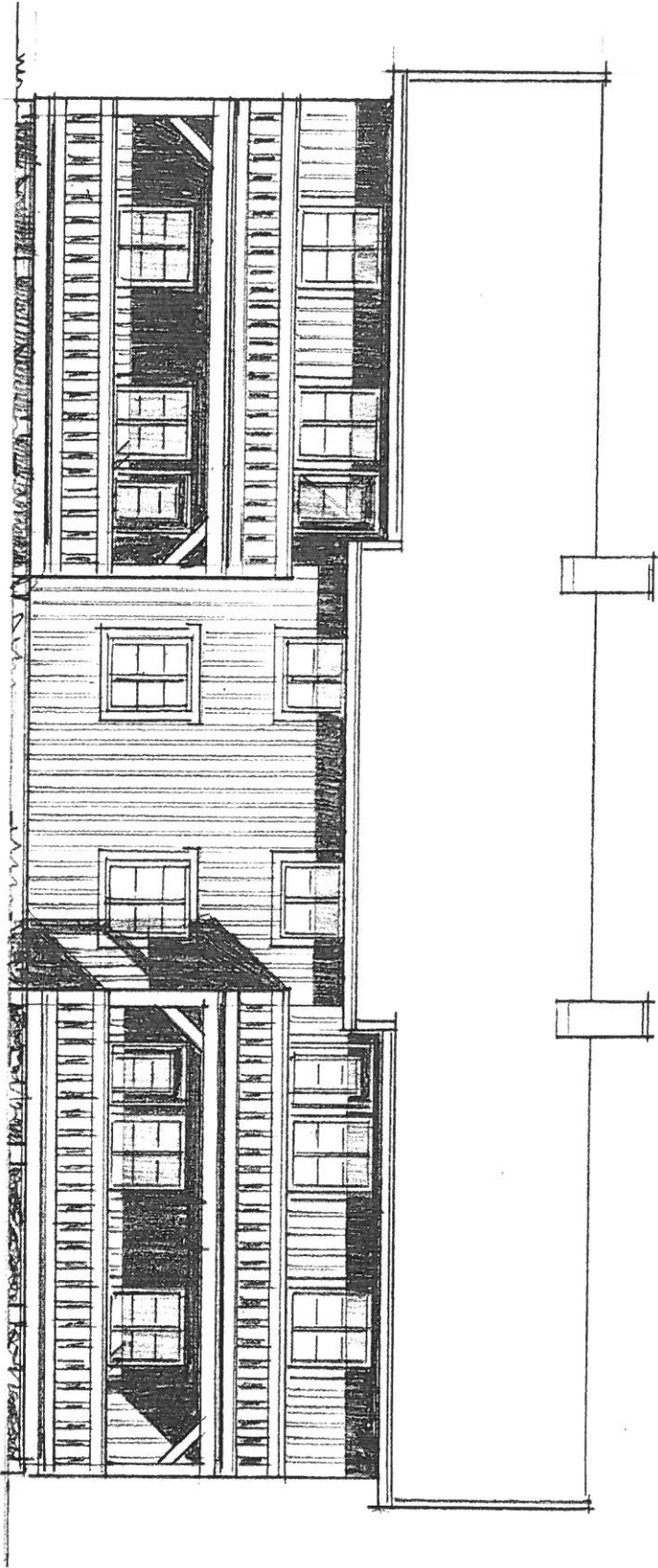
PLAN f. ETG.

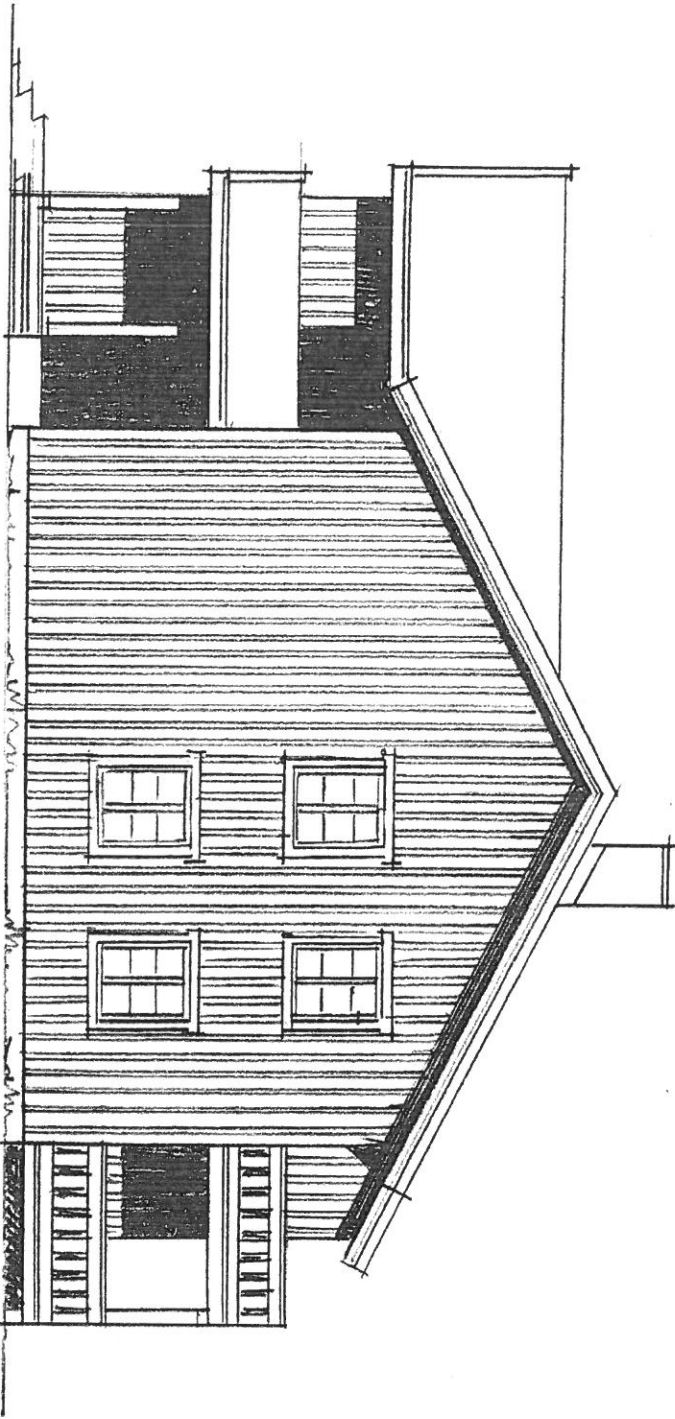
Verk 10 15/7/11 = 3



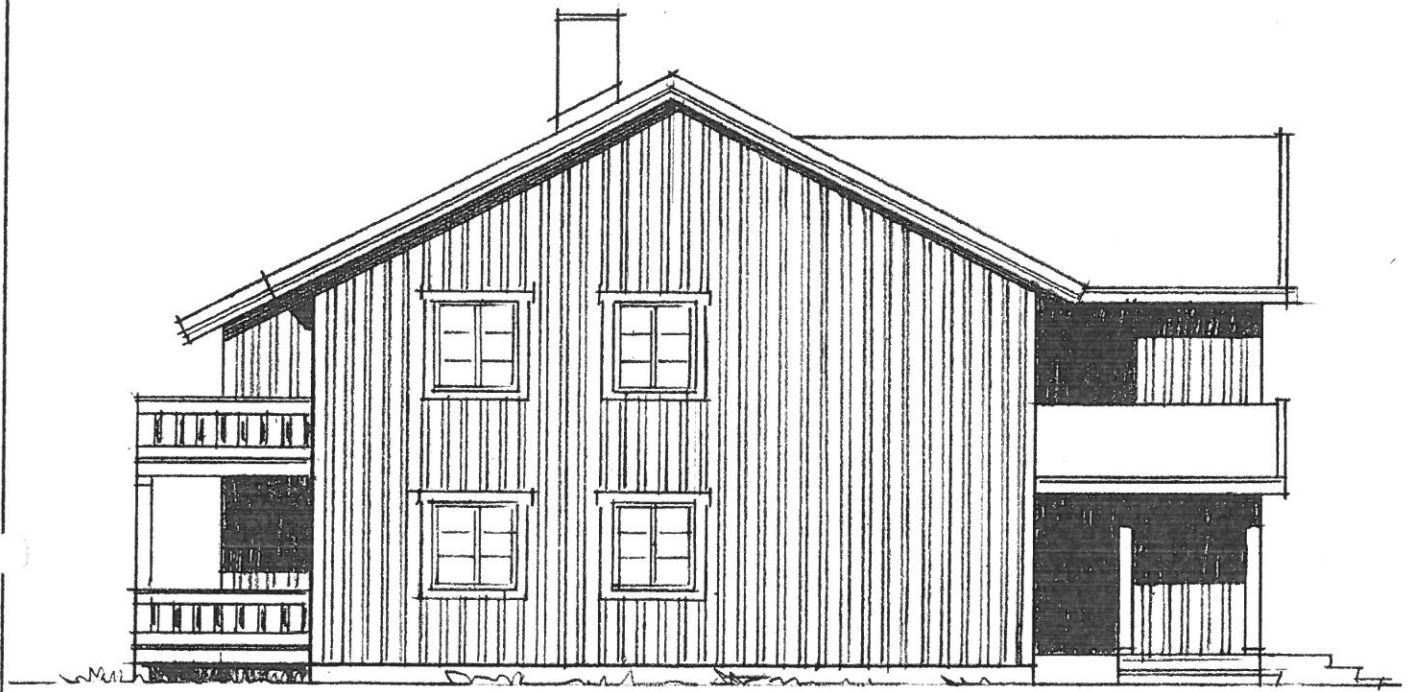
FRONT ELEVATION

FRONT ELEVATION

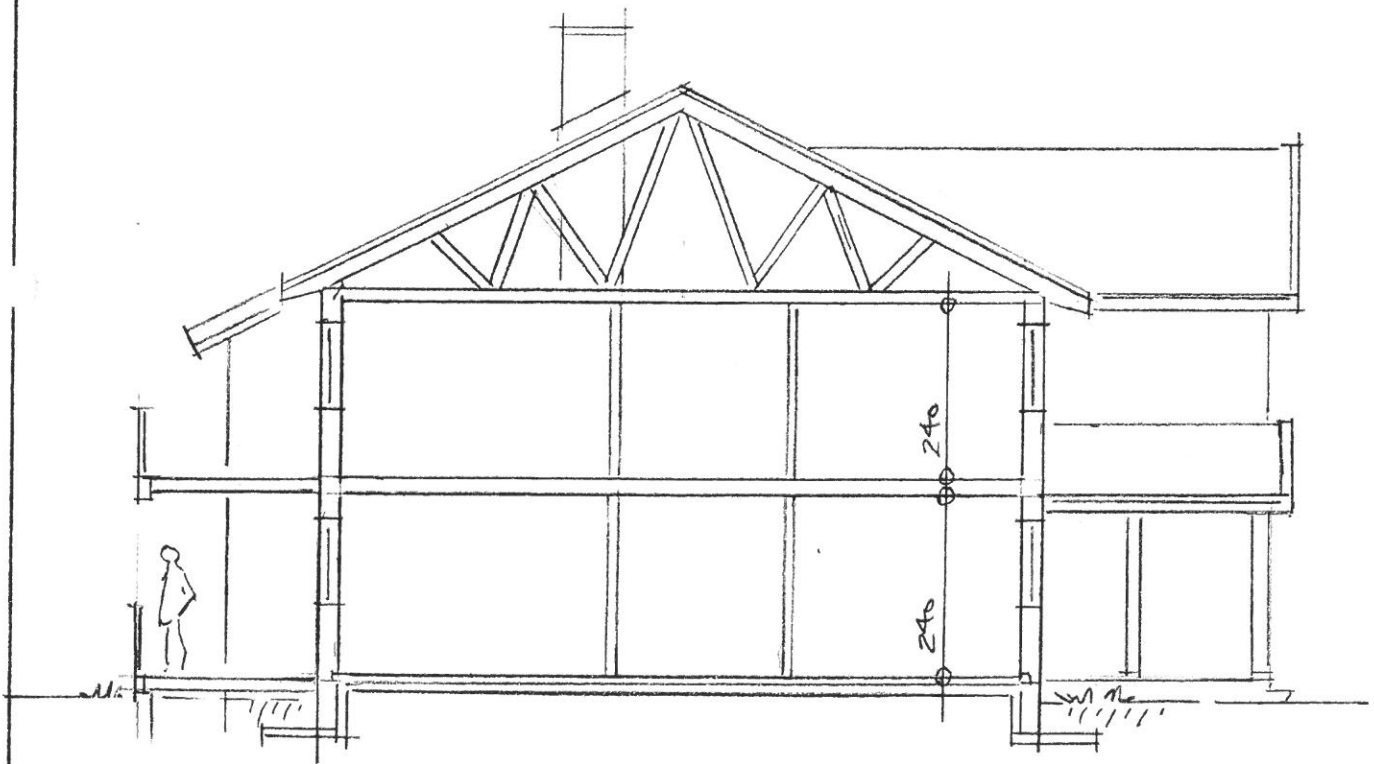




FRONT X.



HOUSE S.



SKIT

MELDAL KOMMUNE

Saksframlegg

Saksgang	Møtedato	Saksnummer
Utvalg/styre:		
Hovedutvalg for Landbruk og tekniske tjenester	12.09.2018	061/18
Hovedutvalg for Helse, oppvekst og kultur		
Formannskapet		
Kommunestyret		

Saksbehandler: Fritzon, Roy	Arkiv: FE - 210	Arkivsaknr: 18/879-5
------------------------------------	------------------------	-----------------------------

Halvårsrapport første halvår 2018

Rådmannens forslag til vedtak:

Rapporten tas til orientering

Vedlegg i saken:

Halvårsrapport 060918

Vedlegg tabell

Saksopplysninger:

Rådmannen skal gjennom året rapportere om utviklingen i kommunen, og aktuelle sak er rapportering på status for måloppnåelse og økonomi for første halvår 2018. Basert på økonomistatus, er det også laget et estimat på forventet utvikling ut året. Dersom det gjennom driften oppstår vesentlige endringer i budsjettmessige forutsetninger, skal kommunestyret iverksette tiltak for å rette opp i dette. Ingen av de avvik som framkommer i denne rapporten er i seg selv slik at de krever slikt vedtak i denne omgang, men det vil bli fremmet egen sak med budsjettjustering senere på høsten.

Vedlagte tabell visert regnskap pr juni, periodisert budsjett pr juni, avvik (differanse mellom regnskap og budsjett), samt årsbudsjett. Når det gjelder avvik, indikerer – (minus) merforbruk. Merforbruk betyr at utgiftene i regnskapet er høyere enn det periodiserte budsjettet. Tall uten fortegn indikerer mindreforbruk, altså at utgiftene i regnskapet er lavere enn det periodiserte budsjettet.

Fra Rådmannens side er det igangsatt tiltak for å bringe regnskapet i balanse ved årets slutt. Det vil også legges opp til egne saker med budsjettjustering utover høsten.

Når det gjelder vesentlige avvik og prognosene, er disse kommentert i teksten under. Avvik under kr 200.000,- pr programområde er ikke kommentert. Estimatenes er forsiktige antakelser, og peker fram mot et lite merforbruk. Dette vil en bestrebe seg på å dekke inn gjennom året.

I det etterfølgende er vesentlige avvik og prognose kommentert.

Programområde 10 Politisk styring:

Mindreforbruk på kr 237.000,- ved utgangen av juni, som hovedsakelig skyldes at regninger for tjenestekjøp andre kommuner ikke er mottatt til forventet tid, samt at det ikke er mottatt krav/utbetalt kompensasjon for tjenestefrikjøp og tapt arbeidsfortjeneste som forventet. Forventer ikke avvik ved årets slutt basert på halvårsregnskapet.

Programområde 11 Ledergruppen:

Merforbruk på 612.000,- første halvår. Dette har delvis sammenheng med omlegging av tilskudd til fellesrådet (periodisering), merforbruk i ledergruppen knyttet til møter m.v., økte utgifter til advokat m.v. vedrørende klagebehandling kraftlinjer m.v. Tross interne tiltak, vil det være behov for å tilføre programområdet midler for å unngå merforbruk ved årets slutt. En anslår i denne omgang tilførsel i størrelsesorden kr 200.000,-.

Programområde 13 Servicekontor:

Merutgift i hovedsak knyttet til arkiv, etter tilsyn fra Arkivverket. Tilføres midler gjennom budsjettjustering (se egen sak)

Programområde 15 IT:

Merforbruk første halvår på kr. 467.000,-. Dette i hovedsak som følge av økte lisensutgifter etter ny lisensgjennomgang Microsoftlisenser. Hovedårsaken til økningen er en kraftig øking

i prisen pr lisens. Prognose på året tilsier et behov for å øke budsjettet med minimum kr. 400.000,-

Programområde 20 Oppvekst, PPT og barnevern:

Mindreforbruk pr utgangen av juni på kr 760.000,-, som i hovedsak skyldes at regning for interkommunalt samarbeid ble mottatt senere enn forventet. Forventer ikke vesentlige avvik ved årets slutt basert på status første halvår.

Programområde 21 Barnehager:

Merforbruk første halvår på kr 220.000,-. Dette skyldes både merforbruk på lønn/vikar i forhold til budsjett, samt betydelig lavere brukerbetaling enn forutsatt ved legging av budsjettet. Omfanget av redusert foreldrebetaling og gratis kjernetid er estimert til å medføre brukerbetalinger som ligger ca en halv million under budsjettetnivå for hele 2018. Det er i tillegg økte behov knyttet til enkeltbarn/spesielle tiltak som vil påløpe utover høsten. Forutsatt at en ikke får økt merutgiften for vikarer, tilsier et forsiktig anslag at programområdet vil ha behov for tilførsel av minimum kr 600.000,-.

Programområde 22 Grunnskole:

Mindreforbruk første halvår på 1,347 millioner. Bak dette avviket ligger flere forhold, hvor skysstutgiftene er viktigste forklaring. Grunnet omlegginger etter sammenslåing, har ikke kommunen mottatt skysst-regninger for første halvår enda, og koblet med nye takster fra 1. januar, er det svært usikkert hvilket nivå skysstutgiftene for 2018 faktisk vil ende på. Det er i tillegg økt behov knyttet til tilrettelagt undervisning i andre skoler, som medfører en økt utgift på kr 800.000,- for 2018. Det legges opp til interne budsjettjusteringer og fondsbruk, slik at estimert årseffekt pr nå er kr 500.000,-.

Programområde 23 Flyktninger:

Avviket etter første halvår på kr 206.000,- vil balanseres med bruk av- eller avsetning til flyktningefondet.

Programområde 25 Kultur:

Mindreforbruket har flere årsaker, hvor vakanse/sykepengerefusjoner er de største enkeltfaktorene. Det ligger også noe feil periodisering for tilskudd museer og overføringer til frivilligsentralen under mindreforbruket. Forventer noe mindreforbruk ut året, uten at dette er tallfestet.

Programområde 30 Helse og omsorg, folkehelse:

Feil budsjettforutsetninger for drift av Bua, medfører behov for å justere budsjettet noe. Ikke forventet avvik utover dette.

Programområde 32 Hjelptjenesten:

Mindreforbruk etter første halvår på kr. 298.000,-. Dette er i noen grad knyttet til lønnsmidler/sykepengerefusjoner som har gitt vakanse i stillinger. Forventes å gå i balanse ved årets slutt

Programområde 33 Meldal Helsetun:

Merforbruk første halvår på kr. 1.273.000,-. Dette skyldes blant annet merforbruk på flere lønnsposter i forhold til budsjettet, delvis som følge av salg av tjenester til nabokommuner. Når inntekter derfra mottas i 3. kvartal, vil dette redusere merforbruket. Forutsatt at en ikke

får ytterligere merforbruk på lønns-/vikarpostene, tilsier et forsiktig estimat at et samlet merforbruk vil ligge på ca kr 300.000,- ut året. Dette forutsetter også interne budsjettjusteringer.

Programområde 34 Hjemmetjenesten:

Merforbruk første halvår på kr 1.536.000,-. Dette skyldes merforbruk på mange poster, men forventes i stor grad rettet opp som følge av merinntekter til ressurskrevende brukere mottatt 3. kvartal. Felles for hjemmetjenesten og helsetunet er at en gjennom 2018 foretar omlegginger i tjenestene, noe som ofte gir budsjettmessige konsekvenser som en ikke forutser ved legging av budsjett/vedtak av tiltak. Forventer ikke merforbruk ved årets slutt.

Programområde 43 Avløp:

Avvik første halvår på kr 253.000,-. Dette henger sammen med periodisering av utgifter og inntekter, og en forventer ikke spesielle avvik basert på regnskapet første halvår.

Programområde 44 Gruveforurensing:

Samme som for programområde 43, avviket på kr. 246.000,- forventes ikke å ha effekt på året samlet sett.

Programområde 47 Eiendomsforvaltning:

Mindreforbruk første halvår på kr. 972.000,-. Regnskapet viser mindreforbruk på div. lønnsposter som følge av vakanser/sykefravær, samt merinntekter på husleie og salg sett opp mot opprinnelig budsjett. Vil bli foretatt interne budsjettjusteringer, og det forventes ikke merforbruk i programområdet.

Programområde 48 Plan, byggesak, kart og oppmåling:

Merforbruk første halvår på kr. 289.000,-. Lavere gebyrinntekter enn forutsatt, kan medføre behov for å justere budsjettet mot slutten av året. Det er lokalt vedtak på «selvkost» for tjenester innen dette programområdet, og det kan være behov for fornyet vurdering av dette som en del av samkjøringa inn mot Orklandsetableringa.

Programområde 49 Orkla landbruk:

Mindreforbruket første halvår utgjør kr. 440.000,-, og har i hovedsak sammenheng med periodisering av tilskudd og prosjektutgifter. Forventes ikke å ha årseffekt.

Programområde 50 Næring:

Mindreforbruket på 486.000,- skyldes periodisering, og en forventer ikke avvik ved årets slutt.

Programområde 90 Felles:

Se egen sak.

Saksbehandlers vurdering:

Det er denne gang lagt opp til en felles gjennomgang av økonomirapporten. Dersom prognosene slår til, medfører dette et samlet avvik på rundt 2 millioner av et totalregnskap på anslagsvis 350 millioner +. Det vil være «innertier». Samtidig vet en at verden vil forandre seg utover høsten også, og estimatet er derfor en kvalifisert gjetning basert på at en greier å stramme moderat inn på drifta framover.

Økonomi:

Se over.

Samfunn, næring

Det skal oppleves attraktivt å etablere og drive næringsvirksomhet i Meldal		
Vi skal (strategi) - ha et godt samarbeid mellom næringsaktører og offentlige myndigheter ved å:	Status 1. halvår	År
legge til rette for dialog med næringsaktører, næringsforening, næringshage og andre nærings- /fagsammenslutninger	Vårmøte i Fagrådet Orkla Grilldag ved Landbrukscenteret	
arbeide systematisk for å gi alle barn og unge gode entreprenørholdninger	Skolen arbeider etter plan for entreprenørskap	
arbeide for å sikre tilgang på fagutdannet arbeidskraft og god tilknytning til kompetanse- og forskningsmiljøene		
arbeide for en god nok infrastruktur, - med særlig fokus på samferdsel og framtidsrettet, elektronisk kommunikasjon		
legge til rette for å videreutvikle landbruket og landbruksbasert næringsutvikling	Prosjekt nye skogbruksplaner godt i gang, og flere skogsbilveger under bygging Thamsriket - stand på matfestival 2018	
videreutvikle de etablerte «næringsklyngene»: Tre-miljøet på Storås, handel- og industristedet Løkken Verk og landbrukstjenestene i Meldal sentrum	Etablert arbeidsgruppe framtidens landbrukscenter i Meldal	
profilere ledige næringslokaler og næringsarealer overfor potensielle etablerermiljøer		
utnytte potensialet som ligger i kulturbasert næring og reiseliv, med basis i gruve- og industrihistorien, kulturminner, lakseturisme og bygdenæringer	Prosjekt ringvirkninger av laksefiske utsatt til 2019 for å få bedre datagrunnlag om fiskere Jobber iht avtale med MiST om Meldal bygdemuseum og regionhistoriker Utarbeidelse av kulturminneplan satt på vent som følge av kommunesammenslåing Det er inngått kontrakt med byggeleder for restaurering av oppgangssaga og forberedende arbeid er gjort når det gjelder materialer o.a.	
legge til rette for flere attraktive	Vedtatt ny kommuneplanens arealdel,	

fritidsboliger og utvikle servicenæringer knyttet til fritidsmarkedet	noe som utløser reguleringsplanarbeid spes. for infrastruktur og til dels nye tomter i flere hytteområder	
ta hensyn til reindrifts- og øvrige utmarksinteresser i utvikling av fritidsbebyggelsen	Se ovenfor	

Samfunn, bo og leve

Det skal oppleves attraktivt og trygt å bo og leve i hele Meldal		
Vi skal (strategi)	Status 1. halvår	År
- utvikle lokalsamfunnenes og tettstedenes særpreget og fortrinn i samarbeid med innbyggere, næringsliv og frivilligheten ved å:		
bidra til å gjøre det enkelt å ta valg som er gode for miljøet		
bidra til markedsføring og framsnakking av Meldals kvaliteter og attraksjoner	Benyttet Meldalingen, Meldal.no og ST-avisa til å formidle BUA Meldal som tilbud	
legge til rette for attraktive boligtomter og varierte boformer i tettstedene	Vedtatt ny reguleringsplan deler av Meldal sentrum (Messa-Grøta). Kommunen har solgt areal til privat firma for bygging av leiligheter på Løkken. Det er framforhandlet avtale om bortfeste av skoletomt og salg av skolebygninger på Løkken Solgt noen få kommunale boligtomter. Prosess for å utvikle og konkretisere Vinteralarm-konseptet igangsatt Samhandlingsplan for lokal frivillighetspolitikk/Tiltak 2017-2018 evaluert	
arbeide for en sikker og god nok standard på veier, samt flere gang- og sykkelveier	Nye GSV - Kvamsveien og Skolegata - planlegging og anbud Skiftet kabling og en del armaturer på veglys langs fylkesveier Grøfterensk og skogrydding langs kommunale veier	
bidra til utvikling av et bedre kollektivt transporttilbud	Søkt om tilskudd/bestilt nye buskur på Storås, Midtskogen, Bjørnli og Drogsetmoen	
legge til rette for et mangfoldig kultur- og fritidstilbud i samarbeid med frivilligheten	BUA Meldal – drives av frivillige krefter på kveldstid	
motivere og legge til rette for fysisk aktivitet i hverdagen uansett alder, gjennom å ta vare på og utvikle turmulighetene i nærmiljøene og i utfartsområdene	Tiltrettelegging i verneområde, med særlig fokus på Garbergmyra sommer 2018	
utvikle et inkluderende lokalsamfunn ved å integrere nye innbyggere, og ivareta og ta i	Trygge barn har inkludering som satsningsområde	

bruk de ressursene de representerer	Dialog flyktningstjeneste/kulturskole for å sikre at flyktninger får lik mulighet for deltagelse Tilbakemeldinger fra folk flest om at biblioteket framstår som en god inkluderingsarena	
jobbe for å hindre frafall i skole/utdanning og i arbeidsliv	Trygge Barn og prosjektet «Modellforsøket inkludering på alvor» skal bidra til å skape et mer inkluderende Meldalssamfunn og forebygge frafall Alle ansatte på skolen har hatt kurs om skolefravær/skolenærvær	
ivareta trygghet og sikkerhet gjennom systematisk arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap		

Kommunale tjenester

Fokusområde brukere / innbyggere

Meldal skal ha det beste oppvekstmiljø der barn og unge opplever mestring og utvikling som et fundament for voksenlivet.		
Vi skal (strategi)	Status 1. halvår	År
- etablere gode samarbeidsmodeller og helhetlig innsats fra alle faggrupper som arbeider med barn og unge ved å:		
støtte de voksne i foreldrerollen gjennom tett samarbeid og veiledning	Kurs/foreldremøte om sosial kompetanse og mobbing gjennomført mars Tilbud om foreldreveiledning er vurdert og blir ikke igangsatt. Programmet «Kjærlighet og grenser» gjennomført	
utvikle og styrke barn og unges sosiale kompetanse	Barnehagene har jobbet systematisk med innføring av ny rammeplan . Skolen har revidert planer og endret rutiner etter nytt lovverk om elevenes skolemiljø § 9a. Vertskommunesamarbeid for PPT med Orkdal kommune etablert fra 01.01.2018 PPT har bidratt innen for læringsmiljø og skolefravær Ny ungdomsavdelig som møteplass ved Meldal folkebibliotek.	

<p>skape mestringsarenaer for alle, både i barnehage, grunnskole, videregående skole og på fritida</p>	<p>Andelen barnehagelærere er nå på 43 % og dermed over landssnittet Alle lærere deltar på etterutdanning i Vurdering for læring Tre lærere har gjennomført videreutdanning i engelsk Tre styrere er i gang med styrerutdanning Arbeid med ny generell del av læreplanen er startet opp Ressurser er prioritert til tidlig innsats og intensivopplæring på 1.-4. trinn Kurs med Statped om inkludering i skolen er gjennomført Nytt bemannet leirskolested benyttes fra 2018 Trygge Barn og «Modellforsøket inkludering på alvor» Sang som ny disiplin i kulturskolen med håp om å nå flere Arbeid for å øke rekrutteringen og beholde flere elever i kulturskolen «Sommerles» igangsatt</p>	
<p>satse på helsefremmende og fysisk aktivitet for barn, unge og deres familier</p>	<p>Bua Meldal utvidet med innkjøp av sommersortiment</p>	
<p>skape ei mangfoldig fritid med trivsel og likeverd</p>	<p>Tett dialog med brukerne i byggingen av kulturscene på Idrettsbygget</p>	
<p>ha fokus på tidlig og samordna innsats</p>	<p>Modell for Trygge Barn-arbeidet er ferdig utarbeidet Rektor og barnehagestyrer deltar i læringsnettverk «Bedre samhandling rundt barn og unge»</p>	
<p>skape opplevelser hos barn og unge som gjør dem til ambassadører for kommunen</p>	<p>Gjennomføring lokal UKM Videresending av kunst, sceneinnslag, unge arrangører, UKM Media og sceneteknikere fylkesmønstringen i UKM Gjennomføring Skolefri og MOT-programmet</p>	

gjennom et aktivt ungdomsråd inspirere og motivere barn og unge til aktivt å medvirke i demokrati og samfunnsdebatt	Invitert med ungdomsrådet i Trygge Barn arbeidet	
jobbe med rus- og kriminalitetsforebygging overfor barn og unge	Samarbeidsform med politi er etablert. To møter er gjennomført 1. halvår	
sørge for god integrering av nye innbyggere	Morsmålsdagen ved Meldal folkebibliotek. Språkkafé i samarbeid bibliotek/frivilligsentral Dialog med flyktningetjenesten for å sikre mulighet for deltagelse i kulturskolen Plan for markedsføring av fritidstilbud i kommunen overfor nye innbygger ikke utført 1. halvår Jobber aktivt med å få på plass enda flere språk-/arbeidspraksisplasser	

Kommunale tjenester

Fokusområde brukere / innbyggere

Meldal kommune skal ha helse- og velferdstjenester som stimulerer til sunne levevaner, tilhørighet, trygghet, mestring og deltagelse.		
Vi skal (strategi) - utvikle et godt tverrfaglig samarbeid og samspill med brukere og frivillig sektor ved å:	Status 1. halvår	År
jobbe kunnskapsbasert, utvikle tverrfaglig kompetanse om helsetilstand, og om hvilke virkemidler og tiltak som har effekt	Prosjekt «På kanten av arbeidslivet» - tverrfaglig samarbeid med NAV, psykisk helse, pleie- og omsorg. Gjennomført tiltak med første faggruppe/pulje(ny gruppe til høsten). Stor suksess med Sentrumskafeen som et tiltak. Planlegger åpningstid 5 dager pr uke. Fortsetter avtalen med Rosenvik, som vi har et godt samarbeid med. Prosjekt LMG (legemiddelgjennomgang i sykehjem) med eksterne samarbeidspartnere er avsluttet. Tekniske løsninger utprøvd, men noen barrierer igjen før det kan tas i bruk. Oppdatert oversiktsdokument over innbyggernes helsetilstand. Digital versjon publiseres i høst	
prioritere helsefremmende og forebyggende arbeid med fokus på mestring og ansvarliggjøring av egen helse	Fokus på brukermedvirkning; jfr. Stortingsmelding 15 «Leve hele livet»	
gi riktige tjenester på riktig nivå til riktig tid	Har hatt prosjekt med fokus på	

	<p>inntektsoptimalisering i ressurskrevende tjenester i helse og omsorg (Sødermann)</p> <p>I forhold til IS-3 (antall utviklingshemmede over 16 år) IS-4 (ressurskrevende tjenester). Videreføres andre halvår</p> <p>Tildelingskontor er etablert</p> <p>Rusarbeidet organisert i psykisk helsearbeid fungerer godt. Mange felles brukere. Prosjektpenger på plass. Brukes bl.a til økt ressurs miljøarbeid for unge som bor i egen bolig og utvidet åpningstid på «Sentrumskafeen»</p>	
legge til rette for at folk med sykdom og funksjonstap kan oppleve god livskvalitet	<p>Pårørendeskole for pårørende til demente ikke gjennomført på grunn av lav påmelding. Oppstart planlegging av demensvennlig samfunn/aktivitetsvenn i samarbeid med frivillige. Planlegging av brukerskole (oppstart høst 2018). Koordinerende enhet (KE) sin funksjon er lagt til tildelingskontor.</p>	
bidra til å etablere felles sosiale møteplasser på tvers av aldersgrupper	<p>Etablert kafe i sentrumsbygget, oppstart januar. Torsdagstreff på Meldal dagsenter er godt besøkt.</p> <p>Sommerfest v/Helsetunet - en arena for alle aldersgrupper. Samarbeid med «Den kulturelle spaserstokken», MBUS, frivillige lag og organisasjoner. En suksess.</p> <p>Vi fortsetter med «Innsats for andre» i samarbeid med MBUS.</p> <p>Den kulturelle spaserstokken jobber godt og målretta med tilbud om konserter o.a.</p>	
legge til rette for bruk av velferdsteknologi, slik at den enkelte kan føle egenmestring og trygghet	<p>Seksjonsleder hj.tj 2 er ferdig med andre semester i velferdsteknologistudier (innovasjon og tjenestedesign).</p> <p>Deltagelse i Værnes regionens innovative anskaffelse av brukernært utstyr.</p> <p>Det har vært gradvis utskifting fra analoge trygghetsalarmer til digitale alarmer i første halvår, gjenstår noen få.</p> <p>Deltagelse i arbeidsgruppe og ferdigstilt rapport med anbefalinger om velferdsteknologi i Nye Orkland</p>	
bruke kultur og idrett målretta for å bidra til samskaping og dialog	<p>BUA Meldal – stand på Bergmannsdagen</p> <p>Skolefri i Meldal</p> <p>Vinterlarm</p>	
Et nytt/rehabiliteret sykehjem i planperioden	<p>Anbudsgrunnlag for kontrahering av prosjekteringsgruppe er utsendt</p>	

Kommunale tjenester

Meldal kommune skal levere effektive tekniske tjenester og framtidsrettet infrastruktur		
Vi skal (strategi)	Status 1. halvår	År
- utvikle gode tjenester i samspill med våre omgivelser og interne brukere ved å:		
velge klima- og energivennlige løsninger	Skiftet vinduer i 2 etg. ved Meldal rådhus	
ivareta jordvernet, biologisk mangfold og verdifulle kulturlandskap	Arrangert markdag om den utvalgte naturtypen slåttemark Gjennomført slått på Garbergmyra Naturkartlegging og vannøkologiske undersøkelser igangsatt for å bedre kunnskapsgrunnlaget	
ha oppdatert og lett tilgjengelig informasjon for alle	Oppdatering av kartgrunnlaget med fotografering våren 2018 (Kartverket i samarbeid med bl.a kommunen)	
fokusere på en effektiv og utviklingsorientert forvaltning	Videreført fokus på systematisering av arbeider ved driftsavdelingen Aktiv deltakelse i arbeidet med fagrapporter Orkland og spesielt fokus på digitalisering av bygge-, dele- og plansaksbehandlingen	
sørge for god kvalitet og standard på kommunal bygningsmasse	Kontinuerlig tilsyn ved alle bygg, samt vurdering av behov/ tilbud boligmasse Maling utvendig av kommunale boliger på Å Byggingen av kulturscene ved Idrettsbygget er påstartet	
sørge for god kvalitet, sikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på vannforsyning, avløpsanlegg, brann- og redningstjeneste, og annen infrastruktur	Prioritert arbeidet med lekkasjesøk og separering vann- og avløpskummer Anbud utsendt for nytt høydebasseng for Løkken, utførelse 2. halvår Arbeidet med løsning for rensing av slam for Bjørnli ROS og oppjusterte planer for kommunale avløpsanlegg påstartet Utskifting av rørgater i Romundstadbygda er påstartet 3 brannkonstabler har gjennomført opplæring og oppkjøring for blålys/kode 160 Ny brannbil er komplett og i drift 3 nye mannskaper ansatt Resertifisering «Mens vi venter på ambulansen» er utført Mottatt pålegg etter tilsyn fra Arbeidstilsynet på brannvesenet/feieing og avløp/uteavdelinga	

Organisasjon og personal, Best i lag

MÅL: Meldal kommune er vi «best i lag», og skal ha kompetente medarbeidere og ledere som bidrar til utvikling, trygghet og trivsel for våre innbyggere og egen arbeidsplass		
Vi skal (strategi)	Status 1. halvår	År
forberedelser til kommunesammenslåing/ utviklingsoppgaver i ny kommune		
samarbeide, dele kunnskap og prøve ut ny praksis for å videreutvikle og tilpasse våre kommunale tjenester	Trygge barn - idedugnad	
bidra til utvikling og samarbeid med lokalt næringsliv, samt lag og foreninger		
tilpasse kommuneorganisasjonen i takt med endringer i både rammebetingelser og innbyggernes behov		
hindre frafall og fremme integrering gjennom å være en del av et inkluderende arbeidsliv		
ha ledere som utøver sin rolle i tråd med kommunens lederplattform: tydelig, inkluderende, målrettet og utviklende		
sikre og utvikle nødvendig kompetanse for å ivareta våre kommunale tjenester og som fremmer trivsel og aktivitet i meldalssamfunnet	Anskaffet utstyr og gitt opplæring ved bruk av Gemini ved anleggsavdelingen Kurset: Prosessledelse og prosjektdesign	
ha omstillingsdyktige medarbeidere som stiller krav til seg selv, tar ansvar for arbeidsplassen og viser omtanke for kolleger og brukere		
ha attraktive og helsefremmende arbeidsplasser der folk trives		
legge til rette for egne lærlinger		

Økonomi

Fokusområde:
(Med utgangspunkt i samfunnsdelens føringer)

Meldal kommune skal ha en solid økonomi med handlingsrom til de omstillinger samfunnsutviklingen krever		
Vi skal (strategi)	Status 1. halvår	År
avpasse ressursbruk etter ressurstilgang, slik at tjenestenivået er tilpasset inntektene		

sikre effektiv ressursutnyttelse Ivareta langsiktighet i økonomi og ressursforvaltningen – politisk langtidsplanlegging og administrativ lojalitet	Budsjettkonferanse gjennomført 1. halvår Rapportering og avleggelse av regnskap med mindreforbruk for 2017	
ivareta langsiktighet i økonomi og ressursforvaltningen – politisk langtidsplanlegging og administrativ lojalitet	--«-- Arbeid med å legge til rette det økonomiske grunnlaget for investering i ny pleie og omsorgsløsning videreført	
bidra til utvikling av arbeids- og næringsliv slik at innbyggerne er selvstendige og folkehelse fremmes, og herigjennom å redusere behovet for ulike kommunale støttetjenester		
Økonomiplanlegging styrt av handlingsregler: - 1,75 % netto driftsresultat over tid - Minimum 20 % egenkapital i fremtidige investeringer - Ved fondsfinansiering av investeringer, bør det minimum tilbakeføres til fond et beløp tilsvarende «renter og avdrag»	Regnskap for 2017 avlagt innenfor handlingsregel om netto driftsresultat Ikke tilstrekkelig frigitt egenkapital ved investeringer Arbeid med finansiering av ny pleie og omsorgsløsning videreført	

Prog		Regnskap	Reg. bud.	Avvik	Årsbudsj	Prognose	Merknad
	ALLE	-24 734	-20 989	3 745		1 800	
10	Politisk styring	1 642	1 879	237	4 637		Tjenestekjøp andre kommuner, tjenestefrikjøp og tapt arbeidsfortjeneste
11	Ledergruppen,	5 623	5 011	-612	11 202	200	Periodisering tilskudd fellesråd, merforbruk ledergruppen, fellesutgifter, klage e-skatt
12	Økonomiavd.	1 677	1 602	-76	3 280		
13	Servicekontor	1 868	1 659	-210	3 569		Avgifter og lisenser i forb. med akviv, budsjettjustering foreslått
14	Personalavd.	1 481	1 513	32	3 803		
15	IT-avd.	1 622	1 155	-467	4 317	400	Avgifter og lisenser microsoft, noe lineleie
16	Nav	3 121	3 254	133	5 983		
	SUM sektor	17 034	16 073	-962	36 791	600	
20	Oppvekst, PPT og barnevern	10 579	11 339	760	12 658		Periodisering, ikke mottatt regning fra andre kommuner PPT
21	Barnehager	11 838	11 618	-220	27 502	600	Mindreinntekt brukerbetaling, utgjør opp mot 500' på årsbasis, noe merforbruk vikar
22	Grunnskole	14 421	15 769	1 347	38 809	500	Mindreforbruk da en ikke har mottatt skyssregninger samt merinntekt voksenopplæring. Enkeltvedtak utløser behov for 800' mer i andre halvår.
23	Flyktningetjeneste	-664	-458	206			Skal gå i balanse ved avsetning eller bruk av fond
25	Kultur	3 893	4 317	425	7 381		Mindreforbruk bla. grunnet periodisering tilskudd. Forventer lite mindreforbruk i programområdet ved årets slutt
	SUM sektor	40 067	42 585	2 518	86 350	1 100	
30	Helse/Omsorg, Flyktninger og folkehelse	265	156	-109	349	100	Feilbudsjettering tiltak Bua
31	Legetjeneste	2 897	3 070	173	6 894		
32	Hjelpetjenesten	5 056	5 354	298	10 462		Mindreforbruk lønnsmidler grunnet vakanser. Forventes å gå i balanse
33	Meldal Helsetun	14 854	13 581	-1 273	32 760	300	Merforbruk div. lønnsposter. Har solgt tjenester til nabokommune, slik at merforbruket går ned utover høsten. Behov for justering
34	Hjemmetjenesten	31 109	29 573	-1 536	70 306	-300	Merforbruk div. poster. Får merinntekt ressurskrevende brukere i 3. kvartal, og forventes å ha mindreforbruk ved årest slutt.
	SUM sektor	54 181	51 733	-2 448	120 771	100	

41	Brannvern	2 063	1 902	-161	4 253		
42	Vannforsyning	-1 058	-963	95	222		
43	Avløp	-1 227	-974	253	-972		
45	Gruveforurensning	-197	49	246			Avvik som følge av periodisering. Vil gå i balanse ved årets slutt
46	Veier, samferdsel og parker	1 296	1 462	166	4 532		
47	Bygg og eiendom	2 840	3 781	941	18 914		Mindreforbruk div lønnsposter, merinntekter på husleie og salg sett opp mot opprinnelig budsjett. Vil bli interne budsjettjusteringer.
48	Plan, byggesak, oppm.& kart	987	697	-289	1 209		Noe lavere gebyttinntekter enn antatt hittil i år, mulignes behov for å justere budsjettet noe. Evt. vurdere lokalt selvkostvedtak opp mot Orklandsprosessen
49	Landbruk og naturforvaltn.	-1 073	-633	440	2 139		Periodisering av div. tilskudd og prosjekter.
50	Næringsutvikling	76	562	486	300		Periodisering, vil gå i balanse ved årets slutt
	SUM sektor	3 707	5 883	2 176	30 597		
90	Skatt, statstilskudd, finans	-139 723	-137 263	2 460	-274 509		Se egen sak med budsjettjustering

MELDAL KOMMUNE

Saksframlegg

Saksgang		
Utvalg/styre:	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for Landbruk og tekniske tjenester	12.09.2018	062/18

Saksbehandler: Wexelsen, Hans-Victor	Arkiv: FA - L12	Arkivsaknr: 18/730-15
---	------------------------	------------------------------

Revisjon av områdereguleringsplan for Bjørnli - 1.gangsbehandling

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10, vedtar Meldal kommune at forslag til revidert områdereguleringsplan for Bjørnli sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i perioden 19.09.2018 – 31.10.2018. Frist for merknader er 02.11.2018.

Vedlegg i saken:

20180001_01_Bestemmelser_Forslag
20180001_02_Veileder_Forslag
20180001_03_Veileder_Vedlegg_Forslag
20180001_04_Plankart_Forslag
20180001_05_Beskrivelse_Forslag
20180001_06_Innspill_BjørnliVel_20170616
20180001_07_Innspill_JES

Henvendelse fra:

Plan og byggesak

Saksopplysninger:

Den 18.04.2018 vedtok Meldal kommune oppstart av arbeidet med å revidere eksisterende områdereguleringsplan for Bjørnli. Bakgrunnen for vedtaket var et sterkt ønske fra Bjørnli Vel som også utarbeidet og leverte et forslag til konkrete endringer.

Med utgangspunkt i tidligere diskusjoner i Hovedutvalget og vedtak av ny arealdel 20.06.2018, er det en politisk føring at hensynet til bevaring av kulturmiljø skal videreføres. Som det fremgår av saksframlegg til oppstartsvedtaket er hensikten med dette revisjonsarbeidet å vurdere hvilke endringer som kan gjøres i nåværende plan uten å forkaste hensynet til bevaring av kulturmiljø.

Frist for innspill ble satt til 01.06.2018. Følgende innspill kom inn:

Bjørnli Vel:

Innspillet ble levert sommeren 2017. Siden dette er både omfattende og vesentlig for revisjonsarbeidet er det vedlagt i sin helhet. Alle prinsipper i veilederen er gjennomgått og vurdert. Svært forenklet kan innspillet oppsummeres i følgende punkt:

- Fra krav til anbefaling. Mer valgfrihet.
- Mindre fokus på bevaring, mer fokus på estetikk.
- Mulighet for større tilbygg, nybygg og garasjer.
- Det fremgår også at arbeidsgruppa er skeptisk til at nåværende plan åpner for tilbygg med avvikende fasadeutforming, f.eks. annen type kledning.

John Erling Smedplass:

Innspillet redegjør for hvordan gjeldende plan oppleves fra en beboers synspunkt, og viser til et konkret byggeprosjekt som eksempel. Dette er vedlagt i sin helhet.

Statens vegvesen:

- Ingen merknader.

Fylkesmannen i Trøndelag:

- Viser til uttalelse datert 30.1.2013.
- Det må innarbeides bestemmelser som sikrer tilfredsstillende støyforhold for støysensitiv bebyggelse. T-1442 retningslinjer for støy i arealplanleggingen må legges til grunn. Bestemmelsene må sikre at det ikke bygges i rød støysone og at bygging i gul støysone kun skjer hvis det iverksettes avbøtende tiltak.
- Fylkesmannen minner om T-2/08 med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn

og unges interesser i planleggingen. Her gjøres rede for ulike krav til den kommunale planleggingsprosessen og krav til fysisk utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene.

- Forhold som gjelder folkehelse er godt belyst i tidligere plan og skal videreføres i ny reguleringsplan.

Trøndelag fylkeskommune:

- Viser til vedtak i Fylkesutvalget 24.03.2015:
 1. Sør-Trøndelag fylkeskommune påpeker at det er viktig at de kulturhistoriske verdiene i Bjørnli blir ivaretatt. Fylkeskommunen ser likevel at det også er viktig at det legges til rette for at området fortsatt bebos, for på den måten ivareta kulturhistorien på en god måte. Av den grunn finner Sør-Trøndelag fylkeskommune å kunne gi sin tilslutning til de foreslåtte endringer i planutkastet fra Meldal.
 2. Området rundt torget ivaretas særskilt
- Arbeidet med reguleringsplanen og veilederen for Bjørnli har vært omfattende og godt forankret lokalt. En endring såpass kort tid etter vedtak bør derfor være basert på, og ta utgangspunkt i, faktiske tilfeller der bestemmelsene har vært til hinder for ønsket utvikling og tiltak på Bjørnli.
- Det nye forslaget til endring fra Bjørnli vel fraviker fra sentrale antikvariske

prinsipper, og vil kunne stride mot formålet med bevaring.

- Fylkeskommunen ønsker å opprettholde bestemmelsene i veilederen for å

ivareta de unike kulturhistoriske verdiene i kulturmiljøet på Bjørnli. Vi vurderer planen som et godt og gjennomarbeidet verktøy til å forvalte og utvikle kulturmiljøet på Bjørnli, og gjør oppmerksom på at vernet vil være en fordel. I søknader om støtte til restaurering til offentlige støtteordninger. Det påpekes videre at hverken bestemmelser eller veileder setter «absolutte grenser». Plan og bygningsloven åpner for dispensasjonsbehandling. Kommunen er juridisk eier av planen og bør avveie samfunnsinteresser mot private ønsker.

- Fylkeskommunen kommenterer ikke endringsforslaget direkte, men vil

behandle ny reguleringsplan når den blir lagt ut på høring. I det videre revisjonsarbeidet anbefaler vi at bl.a. NIKU-rapport nr. 34 godt fungerende bevaringsområder legges til grunn som kunnskapsgrunnlag.

Saksbehandlers vurdering:

Vurdering av innspill fra Bjørnli Vel:

Innspillet som ble levert i juni i fjor er, etter ønske og oppfordring fra planansvarlig, grundig og konkret. Alle prinsipper i veilederen er gjennomgått og vurdert. Saksbehandler mener summen av de foreslåtte endringene ikke er forenlig med bevaring av kulturmiljø slik det er definert i miljøverndepartementets veileder om kommuneplanens arealdel. Saksbehandler finner likevel å kunne imøtekomme mange av de foreslåtte endringene, helt eller delvis, i dette reviderte planforslaget. Det blir for omfattende å omtale hvert enkelt punkt her.

Vurdering av innspill fra John Erling Smedplass:

Saksbehandler mener innspillet er representativt for den holdningen flere gir uttrykk for når det gjelder den vedtatte planen. Selv om det uttrykkes forståelse og ønske om bevaring av særpreget på Bjørnli, er innspillet først og fremst kritikk av de føringene som ligger i gjeldende plan. Det vises med et konkret eksempel hvordan disse føringene forhindrer ønsket utvikling. Innspillet er lagt ved i sin helhet da saksbehandler mener det er viktig at argumentasjonen kommer fram med beboerens egne ord. Innspillet er et fint supplement til innspillet fra Bjørnli Vel. Planforslaget åpner delvis for det konkrete eksemplet innspillet viser til.

Vurdering av innspill fra Fylkesmannen i Trøndelag:

Det er ikke tatt inn nye bestemmelser om støy. Selv om noen få boliger langs fylkesveien kan være utsatt for trafikkstøy (gul sone) vil omfattende tiltak som støyskjermer og alternativ plassering av bebyggelse lett kunne komme i konflikt med bevaring av kulturmiljøet.

Det er problematisk å ta inn rekkefølgebestemmelser om opparbeiding av arealer og anlegg for barn og unge når hovedhensikten med planen er å ta vare på så mye som mulig av den opprinnelige havebyen. Saksbehandler mener det er tilstrekkelig areal i eksisterende plan, men videre opparbeiding og vedlikehold av disse kan ikke knyttes til utbygging gjennom rekkefølgebestemmelser.

Vurdering av innspill fra Trøndelag fylkeskommune:

Det er ikke uventet at fylkeskommunen ønsker å opprettholde bestemmelsene i dagens plan som allerede er betydelig mer liberal enn de faglige anbefalingene som ble gitt fra både fylkeskommunen og Asplan Viak i den første planprosessen.

Saksbehandler er enig i at arbeidet med nåværende plan var grundig og godt forankret lokalt. Erfaringene i ettertid har likevel vist at svært mange innbyggere er negative til planen og ønsker en betydelig liberalisering. Gjennom arbeidet som velforeninga har gjort er dette ønsket lagt fram for kommunen på en grundig og saklig måte. Det må derfor være et mål å komme fram til en revidert plan som har bedre reell lokal forankring ved at den ivaretar hensynet til både kulturmiljøet og den enkelte innbyggers ønsker på en akseptabel måte. Saksbehandler er derfor kritisk til at fylkeskommunen peker på mulighetene for dispensasjonsbehandling som et argument mot å revidere planen.

Fylkeskommunen viser til NIKU-rapport nr. 34 som et kunnskapsgrunnlag som bør legges til grunn for revisjonsarbeidet. Saksbehandler har følgende kommentarer til denne rapporten:

- Rapporten har fokus på at det er svært viktig med god lokal forankring og grundige planprosesser. Det var tilfellet i den første planprosessen på Bjørnli og er også grunnlaget for at planen nå er tatt opp til revisjon. Grundig arbeid og engasjement fra velforeninga er årsaken til at dette reviderte forslaget legger opp til ytterligere liberalisering til tross for at de faglige rådene fra fylkeskommunen hele tiden har tatt til orde for en strengere holdning.
- Rapporten peker på at plan- og bygningsloven er en god lov for utarbeiding og vedtak av bevaringsplaner, men en mindre god lov for å forvalte bevaringsområdene. De kommunene som har lyktes med sine bevaringsområder, har måttet ta i bruk supplerende virkemidler ut over det som følger direkte av

loven. Det vises til eksempler der kommuner samarbeider med andre aktører for å skape aktivitet, næringsutvikling og engasjement rundt bevaring av kulturmiljøer. Her kan det være mye å ta tak i også i vår kommune. Likevel må reguleringsplanen først og fremst legge tydelige føringer for bygningsmessige tiltak, og slike supplerende virkemidler er derfor ikke vurdert eller omtalt spesielt i arbeidet med denne revisjonen.

- I mange av områdene rapporten omtaler er materiell autentisitet vurdert som det svakeste punktet. Dette skyldes at reparasjoner og utbedringer ikke har vært foretatt med den nødvendige kunnskap og respekt. Dette er også tilfellet på Bjørnli, og vil fremdeles være en stor utfordring med dette reviderte forslaget som åpner for enda større valgfrihet. Det er derfor viktig at veilederen tydelig beskriver og *anbefaler* de beste løsningene for bevaring av kulturmiljøet.

Hvilke endringer er gjort:

Revisjonsarbeidet har vært omfattende og det er foretatt mange endringer. Særlig er veilederen betydelig endret. Her omtales hovedgrep. For å sammenlikne alle detaljer kan man finne gjeldende plan i kommunens planregister:

http://webhotel2.gisline.no/gislinewebplan_5023/gl_planarkiv.aspx?planid=20120001

Plankartet er revidert i forhold til nye eiendomsgrenser i matrikkelen. Hensynssonen for bevaring av kulturmiljø er noe redusert slik at de ledige tomtene i Finland-området holdes utenfor.

Planbeskrivelsen er ajourført kun i den grad det har vært nødvendig.

Planbestemmelsene har fått en del justeringer. Hovedgrep:

- Ved henvisninger til veilederen er «prinsipper» i de fleste tilfeller erstattet med «krav». Samtidig er det lagt inn et eget punkt som gir kommunen myndighet til å kreve at enkelte tiltak utføres i tråd med både «krav» og «anbefalinger» i veilederen.
- «unntak» er erstattet med «dispensasjon»
- Kommunestyrets tilleggsvedtak fra sluttbehandlingen av gjeldende plan er tatt inn bestemmelsene: «For tiltak som ikke er søknadspårlige etter generelt lovverk skal det ikke kreves inn saksbehandlingsgebyr.»

Veilederen er betydelig endret. Hovedgrep:

- De innledende kapitlene er kortet ned. Gjentakelser og unødvendig informasjon er fjernet.
- Målsetningen er revidert for bedre å ivareta balansen mellom hensynet til bevaring og hensynet til beboernes ønsker og behov. Utdrag: «Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal være *godt synlig*....»
- Skillet mellom krav og anbefalinger er klarere definert. Til tross for at mye er gjort valgfritt er det lagt vekt på at de beste løsningene for bevaring av kulturmiljøet skal beskrives og anbefales
- Det er tatt inn et eget underkapittel som beskriver at veilederen legger opp til kompromissløsninger som skal ivareta hensynet til både bevaring av kulturmiljøet

- og beboernes ønsker og behov på en *akseptabel* måte.
- Fylkesutvalgets vedtak om at «Området rundt torget ivaretas særskilt» er hensyntatt og tydeliggjort i veilederen.
 - Veilederen legger til grunn at hensynet til bevaring av kulturmiljøet skal veie tyngre mot gateplan/mest synlige fasader enn på boligenes bakside/minst synlige fasader. Dette gjelder både i forhold til bygningsvolum og bygningsdetaljer. Dette gir en viss fleksibilitet og rom for tolkning i hver enkelt byggesak. Dette er også krevende da ulike tomter har ulike forutsetninger.
 - Bygningsvolum:
 - Krav til plasseringen av nybygg og tilbygg i forhold til byggegrense og den opprinnelige bebyggelsen er videreført.
 - Krav om en markert overgang mellom opprinnelig typehus og tilbygg er videreført for å sikre at de originale typehusene skal være synlige.
 - Øvre grense for tillatt BYA på bolig er økt fra 80 til 100 m². For eneboligene (A, F og H) innebærer dette at tilbygg kan bli noe større enn hovedbygg. Det er likevel gitt føringer som skal sikre at det originale bygget fremstår som det viktigste volumet fra gateplan.
 - For brakkene (L1, L2 og L3) innebærer dette at små tilbygg er mulig, men det er gitt føringer om hvordan disse kan plasseres.
 - Større tilbygg til eneboligene, og alle tilbygg til brakkene utløser krav om en tilbakeføring av mest synlige fasade mot gateplan slik at det opprinnelige typehuset fremstår tydelig.
 - Maksimal størrelse på garasjer er økt til 50 m² i tråd med kommuneplanens bestemmelser.
 - Bygningsdetaljer:
 - Det er lagt vekt på at hovedtrekkene ved typehusene skal bevares. Dette innebærer bl.a. takvinkel, manglende takutstikk, plassering og dimensjoner på vindu og utvendig kledning.
 - Det er åpnet for noe større valgfrihet ved utskifting av detaljer så lenge de originale bygningsdetaljene kan etterliknes på en noenlunde akseptabel måte. F.eks. er kravet om original slagretning på vinduer fjernet.
 - Krav til taktekking er endret. Svart takpapp (belegg) er tatt inn som et anbefalt alternativ der det er behov for et rimeligere alternativ til skifer. Takpapp er også tillatt på Torvet. Utenfor Torvet tillates også andre materialer (inkl. takplater) med svart eller grå overflate.
 - Det er åpnet for arbeiderboligene kan males hvite eller lys oker i tillegg til røde. Andre farger kan i noen tilfeller godkjennes etter søknad.

Økonomi:

Kostnader vil først og fremst være tidsbruk. Utarbeiding av revidert forslag har vært tidkrevende. Gjennomføring av den videre planprosessen vil også kreve en god del arbeidstid.

Saksbehandler mener fremdeles at det ikke er nødvendig å kjøpe ekstern kompetanse. Arbeidet så langt er basert på kunnskapsgrunnlaget og de faglige rådene fra forrige planprosess kombinert med kommunens egne erfaringer etter planvedtaket.

Konsekvenser for folkehelse og miljø:

Fra et rent antikvarisk synspunkt kan en mer liberal plan føre til at det tas mindre hensyn til kulturmiljøet, og at det opprinnelige preget på Bjørnli derfor vil bli enda mer ødelagt. På den annen side kan for strenge restriksjoner føre til forfall, fraflytting og at planen aktivt motarbeides av lokalsamfunnet. Både kulturmiljøet og bomiljøet er avhengig av et lokalt engasjement.



Meldal kommune



Reguleringsplan for Bjørnli

Planbestemmelser

Rettslig bindende bestemmelser utarbeidet

i medhold av plan- og bygningslovens § 12-7

Nasjonal PlanID: 20180001

Planstatus: Planforslag

Plantype: Områderegulering

Dato: 04.09.2018

1. Plandokumenter

Reguleringsplanen består av følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse
- Planbestemmelser
- Plankart
- Veileder for bevaring og utvikling av Bjørnli haveby, heretter kalt «Veilederen» med vedleggsdokument. Veilederen er knyttet til hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

2. Reguleringsformål

§12-5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Garasjeanlegg for boligbebyggelse
- Religionsutøvelse
- Idrettsanlegg
- Nærmiljøanlegg
- Lekeplass
- Energianlegg
- Avløpsanlegg
- Kombinert formål - Bolig/forretning/næring
- Kombinert formål - Bolig/forsamlingslokale

§12-5 nr. 2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Veg
- Gangveg
- Parkering

§12-5 nr. 3 Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Turveg
- Park

§ 12-5 nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

§12-6 Soner med særlig angitt hensyn

- Hensynssone bevaring av kulturmiljø
- Faresone høyspenningsanlegg

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- 3.1 Utendørs lagring som kan virke skjemmende tillates ikke. Eksempel på dette er hensetting av kjøretøy, maskiner og redskaper og midlertidig bebyggelse.
- 3.2 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av ubebygde areal når det etter kommunens skjønn vil komme i strid med reguleringsplanens formål.
- 3.3 Istandsettingsarbeider må være avsluttet innen tidsfristen plan- og bygningsloven legger opp til. Pålegg om sikring i henhold til pbl. saksbehandlingsforskrift § 19 4. skal overholdes nøye.
- 3.4 Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på kartet

4. Fellesbestemmelser for områder innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø

- 4.1 Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.
- 4.2 Hagebystrukturen i sin helhet med gateløp, torget og hager skal bevares.
- 4.3 Innenfor hensynssonen skal alle tiltak utformes i tråd med krav i veilederen. Det kan gis dispensasjon fra nevnte krav dersom det dokumenteres at tiltaket ikke er i strid med planens intensjon. Det må også redegjøres for nødvendigheten av tiltaket. Alle dispensasjonssaker skal sendes Trøndelag fylkeskommune for uttalelse før tillatelse kan gis.
- 4.4 Kommunen kan kreve at søknadspliktige tiltak utformes og gjennomføres i tråd med både krav og anbefalinger i veilederen.
- 4.5 For alle byggearbeider som berører eksisterende bygningers utseende utover normalt vedlikehold skal det søkes om tillatelse til tiltak. For tiltak som ikke er søknadspliktige etter generelt lovverk skal det ikke kreves inn saksbehandlingsgebyr. Endring av farge på bygning eller andre bygningsmessige anlegg er normalt ikke søknadspliktig, men skal følge krav i veilederen.
- 4.6 Alle nybygg og tilbygg er søknadspliktige med unntak av det som er nevnt i punkt 4.7.
- 4.7 Mindre byggetiltak som takoverbygg for post- og søppelkasse, murer, gjerder, portstolper og utendørs belysning er ikke søknadspliktig utover krav i annet lovverk. Likevel skal plassering, utforming og materialvalg være i tråd med krav i veilederen.
- 4.8 For følgende typer tilbygg
- Alle tilbygg i husets lengderetning
 - Alle tilbygg til tidligere utvidede bygninger
 - Tilbygg på tvers av husets lengderetning som ikke er i tråd med typehustegninger for type A, F og H i vedlegg til veilederen
- skal det benyttes arkitekt for å tilpasse prinsippene i veilederen til forholdene på den enkelte eiendom. Som en del av byggesøknaden kreves arkitekttegninger som viser hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss eller foto.
- 4.9 Dersom en bolig-, forretning-, eller næringsbygning brenner, eller av annen grunn i sin helhet må erstattes av nybygg, skal det brukes arkitekt for å tilpasse prinsippene i veilederen til forholdene på den enkelte eiendom. Som en del av byggesøknaden kreves illustrasjoner som viser hvordan den nye bygningen vil forholde seg til nabobebyggelsens stiluttrykk og utseende. Søknad om nytt bolig-, forretnings- eller næringsbygg skal alltid sendes Trøndelag fylkeskommune for uttalelse før tillatelse til tiltak kan gis.
- 4.10 Riving av bebyggelse og elementer i uterom fra før 1960 er i strid med bevaringsintensjonen og er søknadspliktig. Behov for riving må dokumenteres. Mulighet for restaurering og eventuell offentlig støtte til restaurering skal være vurdert før rivingstillatelse gis.
- 4.11 Krav i Byggteknisk forskrift gjelder kun i den grad det er forenlig med bevaring av kulturmiljø og antikvariske verdier.

- 4.12 Nødvendige tiltak for funksjonshemmede kan tillates. Tiltak skal utformes i tråd med veilederen i den grad det er mulig.
- 4.13 Byggegrenser på plankartet angir fremste rekke av opprinnelig bebyggelse. Plassering av nybygg og tilbygg skal forholde seg til denne i tillegg til øvrige kriterier angitt i veilederen.
- 4.14 Alle søknadspliktige tiltak skal, før og etter gjennomføring, dokumenteres med foto og sendes kommunen.

5. Boligbebyggelse utenfor hensynssonen

- 5.1 Bygningene skal ha saltak.
- 5.2 Bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling. Bygninger i samme byggeflukt eller gruppe skal gis en harmonisk utforming. Den planlagte bebyggelsen skal tilpasses bebyggelsen i strøket når det gjelder takform, materialbruk og farge.
- 5.3 For bolig kan mønehøyde inntil 8 m og gesimshøyde inntil 7 m fra gjennomsnittlig planert terreng tillates. For garasje kan mønehøyde inntil 6 m og gesimshøyde inntil 3,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng tillates. Garasje skal tilpasses bolighuset.
- 5.4 Maks bebygd areal (BYA) er 150 m² for bolighus og 50 m² garasjer.
- 5.5 Det skal avsettes minst 1,5 biloppstillingsplasser pr. boligenhet på egen tomt. Biloppstillingsplasser inngår ikke i beregningen av BYA.

6. Garasjeanlegg for boligbebyggelse

- 6.1 Garasjer må utformes som fellesanlegg eller rekker av frittstående garasjer med identisk utforming. Tiltak skal utføres i tråd med krav i veilederen.

7. Religionsutøvelse

- 7.1 Listeførte kirker skal behandles i henhold til kirkerundskrivet: Rundskriv T-3/2000 fra Kirke-utdannings og forskningsdepartementet og Miljøverndepartementet: Forvaltning av kirke, kirkegård og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø.
- 7.2 Saker som angår endringer i og ved kirken, og om istandsettings- og vedlikeholdstiltak ut over alminnelig, ikke endrende vedlikehold, skal sendes til Riksantikvaren for uttalelse før biskopen fatter vedtak etter kirkeloven.
- 7.3 Endringer som gjelder kirkegården, kirkens omgivelser, planarbeid eller tiltak innenfor 60-meterssonen skal behandles av fylkeskommunen.
- 7.4 Kirkegården er å betrakte som kulturminne. Gravminner skal ikke fjernes. Utvidelse av nåværende kirkegård og eventuelle oppfyllinger i forbindelse med slik utvidelse, må skje slik at det nye arealet innordner seg den gamle kirkegården, terrenget og vegetasjonen.

8. Idrettsanlegg, nærmiljøanlegg og lekeplass

- 8.1 Tiltak for idrett, felles opphold, friluftaktiviteter og lek kan tillates. Tiltak som hindrer allmennhetens bruk tillates ikke.

9. Kombinert formål bolig/forretning/næring

- 9.1 Eiendommene kan tillates benyttet til bolig, forretning og næringsbebyggelse (kontor, overnatting, bevertning). Industrivirksomhet eller bensinstasjon tillates ikke.
- 9.2 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. Minimum 10 % av utearealet skal opparbeides som grøntareal. Dersom eiendommen har boenheter skal det settes av minst 25 m² egnet lek/ uteoppholdsareal per boenhet. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

10. Veg

- 10.1 Formålet omfatter veggrunn regulert med offentlig (merket «o_veg» i kartet) eller annen eierform.
- 10.2 Vegformålet omfatter både kjøreveg, fortau, holdeplasser og annet vegareal for vegtekniske anlegg som grøfter, sluk, skjæringer/fyllinger m.m.

11. Gangveg

- 11.1 Kun kjøring til eiendommene og nødvendig tilbringertjeneste tillates.
- 11.2 Tiltak for å hindre annen biltrafikk som skilt, fysisk sperring m.m. er søknadspliktig og kan tillates dersom tiltaket er i tråd med veilederen.
- 11.3 Forskyvning av gangveg rundt parken på Torvet er søknadspliktig og skal utføres i tråd med reguleringskartet. Forskyvning må utføres likt på nord- og sørsiden av parken, og på begge sider av Torvgata.

12. Grønnstruktur

- 12.1 Tiltak for friluftaktiviteter og lek kan tillates. Tiltak som hindrer allmennhetens bruk tillates ikke.

13. Turveg

- 13.1 Den gamle trikketraseen skal bevares, men tillates opparbeidet som turveg. Traséen skal være åpen for allmenn ferdsel med unntak av de deler som ligger innenfor eksisterende

boligtomter. For arealer innenfor eksisterende boligtomter kreves tillatelse fra hjemmelshaver eller justering av eiendomsgrenser.

- 13.2 Areal avsatt til turveg utenfor hensynssonen følger ikke trikketraseen. Angitt trase er da å anse som veiledende innenfor grønnstrukturformålet.

14. Park

- 14.1 Tiltak for forskjøvning, felles opphold og lek kan tillates. Tiltak som hindrer allmennhetens bruk tillates ikke.
- 14.2 For parkområdet på Torvet er alle tilretteleggingstiltak utover normalt vedlikehold søknadspliktig.

15. Faresone høyspenningsanlegg

- 15.1 Bebyggelse tillates ikke oppført innenfor faresonen. Det kan gis tillatelse til tiltak innenfor sonen dersom høyspentledningen graves ned i bakken.



Veileder

for bevaring og utvikling av Bjørnli haveby

Nasjonal PlanID: 20180001

Planstatus: Planforslag

Plantype: Områderegulering

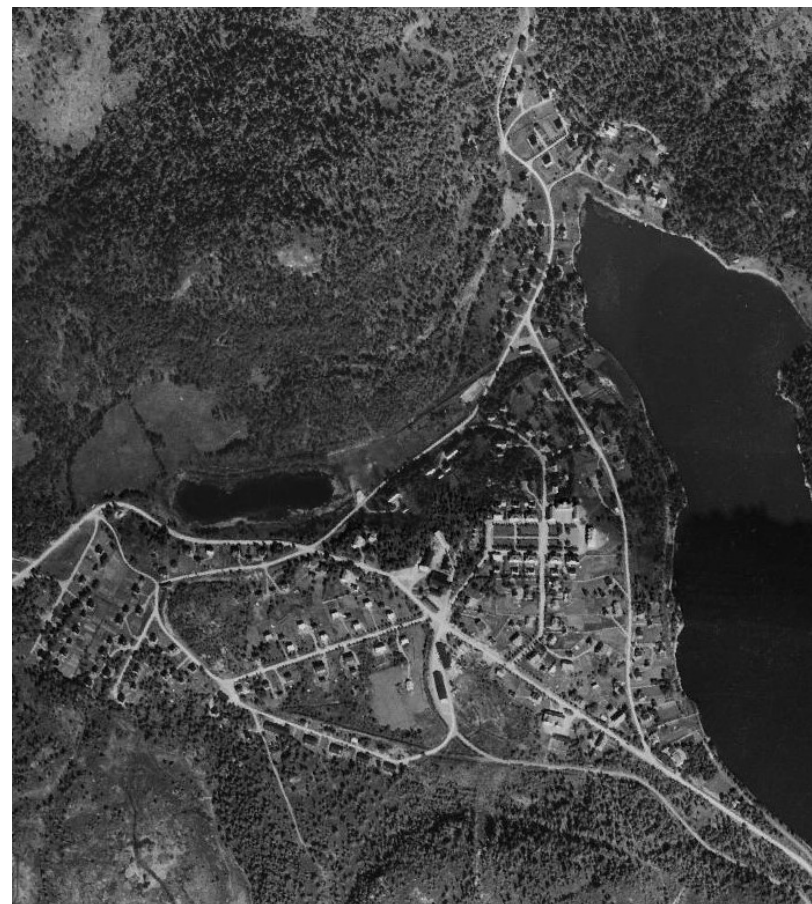
Dato: 04.09.2018



Bjørnli ca. 1920.

INNHold

Forord.....	4
Veilederens formål.....	5
Målsetting.....	5
Krav og anbefalinger.....	5
Kompromisser.....	5
Bjørnli havebys identitet og særpreg.....	6
Historisk perspektiv.....	6
Opprinnelige typehus.....	7
Tilstand.....	12
Føringer og anbefalinger for bygningsmessige tiltak.....	13
Struktur.....	13
Fargebruk.....	14
Spesielle krav og muligheter for delområder og hustyper.....	15
Opprinnelige bygningsvolum.....	16
Tilbygg.....	18
Garasjer og nye uthus.....	20
Nyere boligbygg.....	20
Utvendige tiltak.....	21
Støtteordninger og økonomi.....	22



Flybilde (Ortofoto) fra 1937 (www.norgebilder.no)

Andre bilder i denne veilederen:

- Gamle bilder fra Bjørnli: K. A. Berg
- Nyere bilder (2012 – 2018): Meldal kommune og Trøndelag fylkeskommune
- Illustrasjoner: Meldal kommune

FORORD

Denne veilederen er en del av områdereguleringsplan for Bjørnli. Det har vist seg vanskelig å lage en god plan bare ved bruk av plankart og bestemmelser, og kommunen ønsker derfor å supplere dette med en praktisk veileder som vedtas som en del av planen. Veilederen skal hjelpe både innbyggere og byggesaksbehandler til å ta de rette avgjørelsene slik at særpreget på Bjørnli bevares, samtidig som det fortsatt skal være et attraktivt boligområde.

Det er opp gjennom årene gjennomført mange bygningsendringer i Bjørnli som har medført at området har mistet noe av sitt opprinnelige særpreg. Det har derfor vært et sterkt lokalt engasjement for å få på plass en velfungerende reguleringsplan.

Bjørnli haveby er i *Regional plan for kulturminner 2013-2017* (Sør-Trøndelag fylkeskommune) et prioritert kulturmiljø som del av gruve-anlegget på Løkken.

I kommuneplanens arealdel, vedtatt i 2018, er Bjørnli omfattet av en hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Dette er en videreføring av kommuneplanens arealdel fra 2011 der det ble tatt inn retningslinjer i påvente av en reguleringsplan. Retningslinjene var en forenklet versjon av «Retningslinjer for byggevirkosmhet i Løkken-området», som ble laget tidlig på 1990-tallet som også omfattet tegninger for aktuelle tilbygg til de ulike typehusene. De utgjør et godt grunnlag, men variasjoner i terreng og planløsning gjør typetegningene lite fleksible i bruk.

I 2013 engasjerte kommunen Asplan Viak til å lage et forslag til veileder, og gjennom dette gi sine faglige råd til hvordan bevaring og utvikling bør håndteres. Dette forslaget ble deretter kraftig revidert av kommunen basert på innspill fra både Sør-Trøndelag fylkeskommune og fra Hovedutvalg for utvikling og drift i Meldal kommune som fungerte som arbeidsutvalg i deler av planprosessen. Hovedutvalget gjorde også betydelige endringer basert på uttalelser etter 1. høringsrunde.

Områdereguleringsplan for Bjørnli ble vedtatt av kommunestyret den 7.mai 2015. I etterkant av planvedtaket har det kommet klare tilbakemeldinger fra et stort antall beboere om at planen legger for store restriksjoner på eiendommene. Bjørnli oppleves dermed som et mindre attraktivt område enn tidligere. I 2017 nedsatte Bjørnli Velforening en arbeidsgruppe som laget et konkret forslag til endring av veilederen.

Meldal kommune vedtok den 18.april 2018 å starte arbeidet med å revidere reguleringsplanen. Hensikten med dette arbeidet er å vurdere hvilke endringer som kan gjøres i planen uten å forkaste hensynet til bevaring av kulturmiljøet.

Det er Meldal kommune som er ansvarlig for alle konklusjoner i veilederen.

Meldal 04.09.2018

Hans-Victor Wexelsen

Plan og GIS-ansvarlig, Meldal kommune



VEILEDERENS FORMÅL

Målsetting

Det finnes bare en Bjørnli haveby i Norge. Bjørnli skal fremstå som et område med egenart og karakter man er stolt over å bo i. Identitet og særpreg må sikres samtidig som det legges til rette for et attraktivt bomiljø.

For å oppnå dette må havebystrukturen i sin helhet med gateløp, torget, typehus, hager og historiske uteelementer bevares. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal være godt synlig og inngå i en god helhet med fremtidige endringer.

Krav og anbefalinger

En reguleringsplan er bindende for fremtidig arealbruk og bebyggelse. Denne veilederen er knyttet til reguleringsplanen gjennom en hensynssone for bevaring av kulturmiljø som fremgår av plankartet. Til hensynssonen er det gitt planbestemmelser som beskriver hvordan ulike tiltak skal forholde seg til veilederen. Planbestemmelsene omfatter både søknadspliktige tiltak ut over vanlige lovkrav, og bindende føringer for tiltak som ikke er søknadspliktige.

Veilederen utdyper og spesifiserer disse føringene, i tillegg til å anbefale løsninger som vil ivareta særpreget på Bjørnli. Det er derfor viktig å være oppmerksom på hva som i veilederen er beskrevet som krav og føringer («skal», «må») og hva som er anbefalinger («bør», «kan»).

Det er vist prinsipløsninger for videre utvikling. Det er lagt vekt på at de beste løsningene for bevaring av kulturmiljøet skal beskrives og anbefales uten at disse nødvendigvis er absolutte krav. I forbindelse med det enkelte byggeprosjekt må det i mange tilfeller konsulteres en arkitekt for å få gode, tilpassede løsninger basert på prinsippene i veilederen, og som tar hensyn til beboerens konkrete behov.

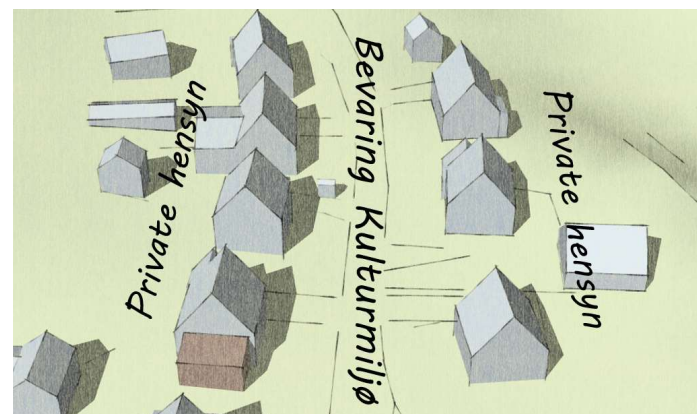
Kompromisser

I det første forslaget til veileder som ble utarbeidet av Asplan Viak i 2014 var hensynet til bevaring av kulturmiljøet overordnet hensynet til beboernes ønsker og behov. I den versjonen som ble vedtatt av kommunen i 2015, og i enda større grad i denne reviderte utgaven, er det lagt opp til kompromissløsninger som skal ivareta begge deler på en akseptabel måte.

Når det gjelder bygningsvolum legges det opp til at den opprinnelige bebyggelsen skal være godt synlig, og fremstå som det viktigste volumet fra gateplan. Nyere bebyggelse kan utgjøre et betydelig areal, men må tilpasses og plasseres riktig.

Når det gjelder bygningsdetaljer er det viktig at det originale fasadeuttrykket i størst mulig grad bevares. Det beste vil normalt være at originale bygningsdeler restaureres fremfor å erstattes med kopier. I denne reviderte veilederen legges det likevel opp til større grad av valgfrihet, og at fasader mot gate er viktigst å bevare.

Bebyggelsen på Torvet har strengere føringer enn resten av Bjørnli.



Veilederen legger til grunn at hensynet til bevaring av kulturmiljøet skal veie tyngre mot gateplan enn på boligens bakside.

BJØRNLI HAVEBYS IDENTITET OG SÆRPREG

Historisk perspektiv

Orkla Grube-Aktiebolag etablerte Bjørnli i mellomkrigstida (1914-1921). Overingeniør V. B. Lange stod for planleggingen, arkitekt Morten Anker Bache tegnet hustypene og bisto i utformingen av Torvet. Husene i Hønsegata ble bygd på midten av 1920-tallet, mens Nyanlegget ble ferdigstilt så sent som på midten av 1930-tallet.

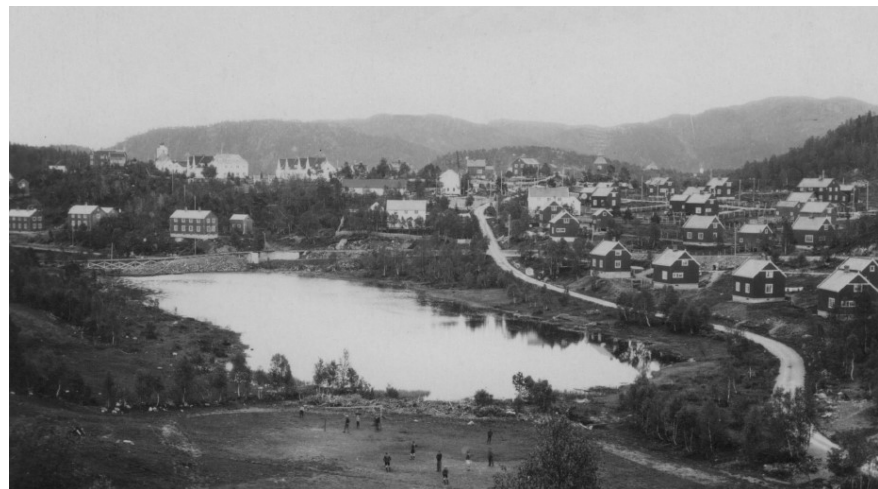
Det planlagte området skulle romme boliger for arbeidsfolk og formenn tilknyttet gruvevirksomheten på Løkken. Det ble bygd skole, butikk, brannstasjon og forsamlingslokale. Skytterhuset ved Bjørnlivatnet ble i 1929 ombygd til kapell. Gruvesamfunnet var klassedelt, noe som vises tydelig i arkitektur og byggestil.

På Torvet og langs de største veiene var det plantet alleer, og eiendommene var inngjerdet av stakittgjerder. Det var planer om å bygge en trikkelinje mellom Bjørnli og industriområdet i Fagerlia. Trasé ble ryddet, men bare deler av den ble tatt i bruk.

Formannsboligene omfattet to boligtyper, litt store, vertikaldelte tomannsboliger og typehus B, alle med bakenforliggende uthus. Bebyggelsen ble oppført omkring et kvadratisk torv og ble kalt Den lille haveby. I enden av plassen mot øst lå skolebygningen, og nord for denne brannstasjonen. Den andre enden av plassen var ubebygget, og åpen ut mot terrenget. Utformingen av plassen har variert en del gjennom tiden.

Arbeiderboligene var enten små eneboliger oppført etter typetegninger (A, F og H), eller større brakker fordelt på i alt tre ulike bygningstyper. To av brakkene i Bjørnliveien fungerer som en portal inn til havebyen fra øst og hovedadkomsten.

For mer informasjon anbefales boka «Gruvesamfunnet Bjørnli haveby» av Olav Ree.



Bjørnli tidlig på 1920-tallet.



Bjørnli 1917.

Opprinnelige typehus

Funksjonærboliger på Torvet:



Tomannsboliger:



Type B:

Arbeiderboliger (Eneboliger):

Type A:



Type F:



Type H:



Opprinnelige uthus:



Arbeiderboliger (Brakkene):



L1 – Vertikaldelt:



L2 – Horisontaldelt:



L3 – Vertikaldelt m/fløyer:

Andre:

Brannstasjonen:



Hybelhuset:



Boliger i Hønssegata:



Butikken (nedbrent):



Fellesgarasjer/ vognhus med flere enheter i rekke:



Skolebygningen (revet):



Tilstand

Det kuperte terrenget er med på å gi området karakter. Bebyggelsen er stort sett tilpasset terrenget, og det er i liten grad gjort nyere terrengmessige inngrep.

Den overordnede strukturen i området med gater og plasser er i stor grad bevart. De tidlige alleene er i dag borte. Deler av den planlagte trikketraseen er fortsatt lesbar, og er i bruk som turveg.

Torvet er den delen av Bjørnli som er best bevart. De hvite funksjonær-boligene med uthus rundt plassen er bevart med opprinnelige bygningsvolum. Alle tomannsboliger har fått tilført nye inngangsparti (glassveranda). Disse oppleves enhetlige. Husene har ellers bevart sitt opprinnelige utseende og hvite farge. De gamle trærne rundt plassen er tatt ned på grunn av råte, men det er ønskelig å plante nye. Den gamle brannstasjonen er bygd om til leiligheter. Bygget inneholder i tillegg "Stallstua" som benyttes som forsamlingslokale.

Bygningene og Torvet oppleves fortsatt som opprinnelig, til tross for oppføring av nye boliger der Skolebygningen sto, og nye garasjer i den andre enden av Torvet.

Arbeiderboligene er små. Mange bygninger er både om- og påbygd, og mange eiendommer har fått tilført nye, til dels dominerende garasjebygg. Dette gjelder for hele Bjørnli. En del av bolighusene har fortsatt bevart sin opprinnelige bygningsform selv om de er modernisert. Det har skjedd endringer med bebyggelsen over tid, og utviklingen har fulgt de trender som til enhver tid har vært gjeldende.

Ganske mange av de opprinnelige uthusene er bevart, mens andre er endret gjennom oppussing. Den tekniske tilstanden varierer svært mye.

På 1950-tallet ble det bygd nye boliger i Nordvika. Finnland ble regulert som boligområde på 1980-tallet. På brann- og rivningstomter i typehusfeltene er det oppført nye bolighus i en helt annen form og størrelse enn opprinnelig bebyggelse, og som bryter vesentlig med områdets helhetlige karakter.



Torvet sommeren 2017.

FØRINGER OG ANBEFALINGER FOR BYGNINGSMESSIGE TILTAK

Veilederen tar utgangspunkt i de viktigste elementene som kan bidra til å knytte området sammen til en helhet. På Bjørnli vil spesielt struktur, fargesetting, taktekking og bruk av trematerialer i fasader være slike sammenbindende elementer.

Struktur

Viktige elementer og siktlinjer

- Den opprinnelige gate- og bebyggelsesstrukturen skal ikke endres.
- Siktlinjen i Bjørnliveien fra Bjørnli (Skjæringa) mot Løkken kapell skal opprettholdes. Tiltak som hindrer dette tillates ikke.
- Torvet skal bevare opprinnelige proporsjoner og siktlinjer.
- De tidligere tre-alleene bør reetableres.
- Sporene etter den planlagte og delvis etablerte trikketraséen skal bevares og ikke gjenbygges.

Bygningsstruktur

- Den opprinnelige bygningsstrukturen med frittliggende boliger og uthus skal bevares.
- Bygningens opprinnelige plassering og forhold til gata skal ivaretas.
- Ved brann kan ny bolig oppføres på samme sted. Nye bygninger skal tilpasse seg området og omkringliggende bebyggelse i det området den aktuelle bygningen tilhører (høyder, volum, plassering på tomt).
- Det er ønskelig at typehus som er vesentlig endret kan tilbakeføres til den form og uttrykk som samsvarer med det opprinnelige.
- Nye tilbygg skal tilpasse seg opprinnelig preg. Det henvises til vedlagte kart som viser anbefalte utvidelsesretninger.



Siktlinje fra Skjæringa mot Løkken kapell. Bildet er sannsynligvis fra 1916 eller 1917.



Nybygde hus på Myra. Siktelinje og variasjon i hustyper.

Eiendomsgrenser

- Eiendomsgrenser kan kun justeres i samsvar med reguleringskartet. En eventuell sammenslåing av eiendommer bør ikke tillates.



Utsnitt av situasjonskart fra 1917 med tomtegrenser og bebyggelse

Fargebruk

Tradisjonelt har det vært brukt linoljemaling. Det skal kun brukes oljebasert maling utvendig. Beis tillates ikke.

Opprinnelig var alle hus malt røde, med unntak av funksjonærboligene, brannstasjonen og butikken som var hvite. Etter hvert kom det til lys oker og andre lyse fargevalører. Denne fargepaletten skal videreføres.

- **Funksjonærboligene, brannstasjonen og hybelhuset** skal være hvite.
- **Arbeiderboligene (både eneboliger og brakker)** bør være lys engelsk rød (S 5040-Y80R). Det tillates også hvit eller lys oker (S 3040-Y20R). Andre farger kan tillates etter søknad dersom det kan dokumenteres at fargen har vært brukt på huset tidligere eller vært vanlig i området.
- **Tilbygg, garasjer og uthus** skal males i samme farge som hovedhuset.
- **Grunnmur** kan males der denne er malt tidligere, i en lys farge. Umalte grunnmurer bør bevares umalt med grov puss.
- **Gerikter, vinduer, vindskier, detaljer etc.** skal være hvite.
- **Hovedinngangsdører** på alle hus rundt Torvet skal uten unntak males hvite. Dørfarge på de øvrige boligene er valgfritt.
- **Vannrenner og nedløpsrør** skal males i husets hovedfarge.

Lys engelsk rød

NCS S 5040 Y80R

Lys oker

NCS S 3040 Y20R

Fargenavnet varierer hos ulike produsenter. Det er derfor nødvendig å oppgi NCS-koden når man skal kjøpe maling.

Spesielle krav og muligheter for delområder og hustyper

Krav som er gitt i dette kapittelet overstyrer eventuell valgfrihet i senere kapitler.

Torvet

Hensynet til bevaring av kulturmiljø veier tyngre på Torvet enn i resten av Bjørnli. Det tillates ikke tilbygg til bygningene rundt Torvet. De opprinnelige bolighusene skal bevares enten med dagens eller originalt uttrykk og bygningsdeler så langt dette er mulig. Alle fasadene må ha samme uttrykk. Vedlikehold kan i denne sammenheng være maling, enkle reparasjoner etc. som ikke medfører fjerning av originalt materiale. Det kan monteres snøfangere i en nøytral, grå/sort utførelse ved gesims på de bratteste takene.

Veien forbi husene kan trekkes noe inn mot plassen som angitt på reguleringskartet. Dette er for å unngå snøras, og for å gi en liten privat sone. Veien skal kun benyttes til gangvei og nødvendig adkomst til eiendommene. Annen biltrafikk skal ledes gjennom Torvgata. Det resterende arealet på plassen skal fungere som fellesareal. Plassen kan opparbeides etter en egen plan. Nye bjørketrær bør plantes i overgangen mellom plass og ny gangvei.

Ved brann skal de opprinnelige husene gjenoppbygges med samme volum og plassering som i dag.

Dersom de to nyere eneboligene rives kan det åpnes for et nybygg som tar opp form og proporsjoner fra den historiske skolebygningen. Dette kan f.eks. bli et leilighetsbygg.

Arbeiderboliger (Typehus A, F og H)

Det kan tillates nye tilbygg slik at boligens samlede BYA (bebygd areal) blir inntil 100 m². Dersom samlet areal overstiger 80 m² skal boligens mest synlige fasade mot gateplan tilbakeføres slik at det opprinnelige typehuset fremstår tydelig.

Anbefalt retning for utbygging er vist i vedlagte kart. Prinsipper og føringer for nye tilbygg er gitt i eget kapittel. Hensyn til hovedvolum, terreng og virkning mot gate vil være førende for hva som kan tillates.

Et lite inngangsparti/bislag på godt synlig fasade/utenfor byggelinje kan tillates forutsatt god utforming.

Brakker (Typehus L1, L2 og L3)

Det kan tillates et beskjedent, arkitekttegnet tilbygg til brakke forutsatt at dette kan plasseres slik at de mest synlige fasadene ikke berøres. Samlet BYA (bebygd areal) kan være inntil 100m².

Tilbygg til brakker kan kun tillates dersom bygningens mest synlige fasade mot gateplan tilbakeføres slik at det opprinnelige typehuset fremstår tydelig.

Et lite inngangsparti/bislag på godt synlig fasade/utenfor byggelinje kan tillates forutsatt god utforming.

Opprinnelige bygningsvolum

Med opprinnelige bygningsvolum menes alle de bygningstypene som er beskrevet i kapittelet «Opprinnelige typehus» Med unntak av fellesgarasjene.

Originale bygningselementer bør ikke fjernes, med mindre de kan restaureres og gjenbrukes. I mange tilfeller kan man skifte kun det som er råteskadd fremfor å bytte ut hele bygningsdelen.

Byggehøyder, volum og størrelse (fotavtrykk)

Eksisterende gesims, takform, takvinkel samt bygningsvolum- og høyde skal bevares.

Taktekking

Tak på eksisterende bygningsvolum bør tekkes med skifer, fortrinnsvis fasettskifer (brukt eller ny). Svart takbelegg som er mest mulig lik opprinnelig takpapp anbefales dersom det er behov for et rimeligere alternativ. Med unntak av opprinnelige boliger på Torvet kan også andre typer takmaterialer i matt mørk grå eller svart farge aksepteres. Gjelder også opprinnelige, eksisterende uthus og garasjer.

Utvendig kledning

Utvendige vegger, både hovedhus og uthus, skal ha kledning av stående tømmermannspanel med overligger av høvlet staffpanel i samme profil og dimensjoner som originalen. Vanlig glatt tømmermannspanel tillates ikke.

Vindu

Originale vinduer som er i god teknisk stand bør ikke byttes ut. Dersom opprinnelige vinduer ikke benyttes, kan det tillates nye vinduer av tre. De nye skal samsvare med de opprinnelige når det gjelder proporsjoner og dimensjoner, plassering i vegg og innfesting i vegg samt belistning. Det kan gjøres unntak fra dette på mindre synlige fasader. Original rute- og rammeinndeling skal videreføres med enten gjennomgående eller løse sprosser.



Eksempel utvendig kledning og mur.



Eksempel volum, vindusutforming og opprinnelig gavlløsning. Typehus A.

Ved rehabilitering av fasader mot gate bør nye moderne vinduer erstattes med vinduer som samsvarer med opprinnelige dimensjoner, inndeling og uttrykk.

Uthus bør ha liggende vindu med seks ruter og dører med liggende overlysvindu over dør, jf. eksisterende/opprinnelig uttrykk.

Hovedinngangsdør

Ytterdører skal være av tre med malt overflate. Det vil være en fordel om nye dører tar opp opprinnelig form, farger og proporsjoner som de originale dørene hadde.

Takrenner og nedløpsrør

Det bør kun benyttes galvanisert stål for maling. Eventuelt annet materiale må være tilpasset originalt uttrykk og være egnet for maling.

Detaljløsninger

Det opprinnelige fasadeuttrykket skal bevares eller tilbakeføres ved rehabilitering. For flere av bygningstypene inkluderer dette vindskier, horisontal deling av gavlfasadene, vannbord og manglende takutstikk.

Etterisolering og annen energisparing

SINTEF veileder «Fiin gammel aargang – energisparing i verneverdige hus» bør brukes som prosjekteringsverktøy.

Uthus

Bodene er viktige elementer i strukturen og bør ikke rives. Uthusenes struktur og utforming skal bevares, som helhetlig utformede og sammenbygde boder på tvers av tomtegrensene med felles saltak. Istandsetting bør utføres i tråd med opprinnelig utforming, bygningselementer og materialbruk så langt dette er mulig.



Takrenner og nedløpsrør males i husets hovedfarge.

Tilbygg

Utnyttingsgrad

Nye tilbygg bør fortrinnsvis oppføres på baksiden av bolighusene. En eventuell utvidelse på en av gavlsidene kan også tillates innenfor gitte betingelser. Der terreng og eiendomsforhold gjør det mulig, kan det åpnes for tilbygg i flere retninger. Dette kan utføres enten som to separate tilbygg eller som et sammenhengende tilbygg rundt et av hjørnene på hovedbyggets bakside.

Vedlegg til veilederen inneholder tegninger for anbefalte tilbyggsløsninger for typehus A, F og H.

Tilpasning til eksisterende struktur gjennom størrelse, takvinkel og volum samt nabobebyggelse og virkning fra gateløp vil være spesielt viktig å ta hensyn til. Vedlagte kart viser anbefalt utbyggingsretning med en sort pil utenfor bygningen. Denne er vurdert ut fra terreng og visuell virkning. Der det allerede er tilbygg er utvidelsespilen plassert inne i bygningsvolumet. Dersom bygningen skal utvides ytterligere må det eksisterende tilbygget inngå i en god helhet. Det er mulig å rive nyere tilbygg fra etterkrigstiden og oppføre nytt tilbygg i samsvar med denne veilederen.

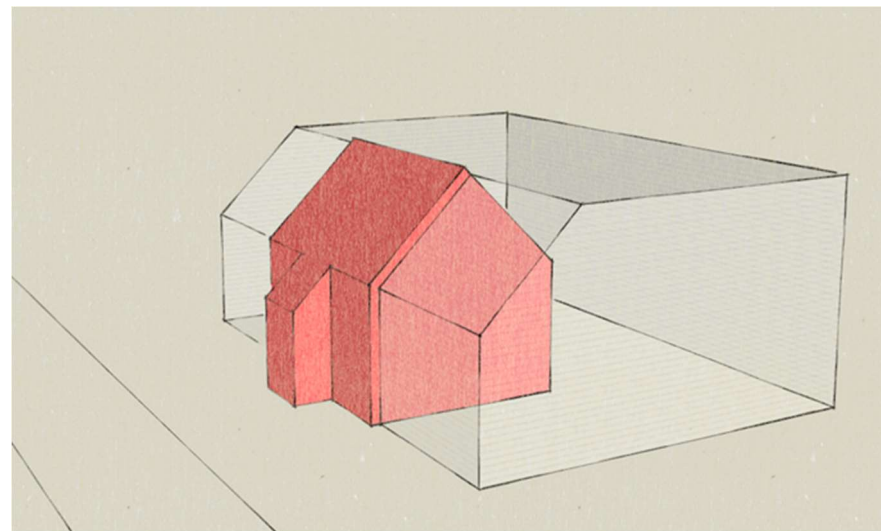
Tilbygg kan flyttes langs fasaden for å tilpasses planløsning og terrengfall. Store terrengtilpassinger og etablering av nye banketter i denne sammenheng bør unngås.

Det aksepteres at innvendig etasjehøyder i tilbygg legges lavere enn i hovedhuset.

Boligens samlede areal kan ikke overstige 100 m² BYA. Fra gateplan skal det opprinnelige typehuset fremstå tydelig og som det viktigste volumet, også etter ombygging.

I tillegg til krav gitt i tidligere kapitler skal følgende prinsipplagges legges til grunn ved utforming av tilbygg:

- Hovedbyggets hjørner mot gateplan skal ikke bygges inn.
- Tilbyggets fasade skal trekkes minimum 30 cm inn fra hovedbyggets fasade mot gateplan.
- Ved utvidelse i lengderetning skal tilbyggets tak trekkes noe ned med en markert overgang til hovedbyggets takflate mot gateplan.
- Maksimal utvidelse i lengderetning er $\frac{3}{4}$ av opprinnelig bygg.



Prinsippkisse som viser tilgjengelig areal for videre planlegging av tilbygg til typehus F. Tilbyggets fasade og tak mot gateplan trekkes noe inn i forhold til det opprinnelige bygget. Tilbygg i lengderetning må begrenses til $\frac{3}{4}$ av opprinnelig bygg.

Eksempler på mulige løsninger for tilbygg. Rød farge angir det originale typehuset.

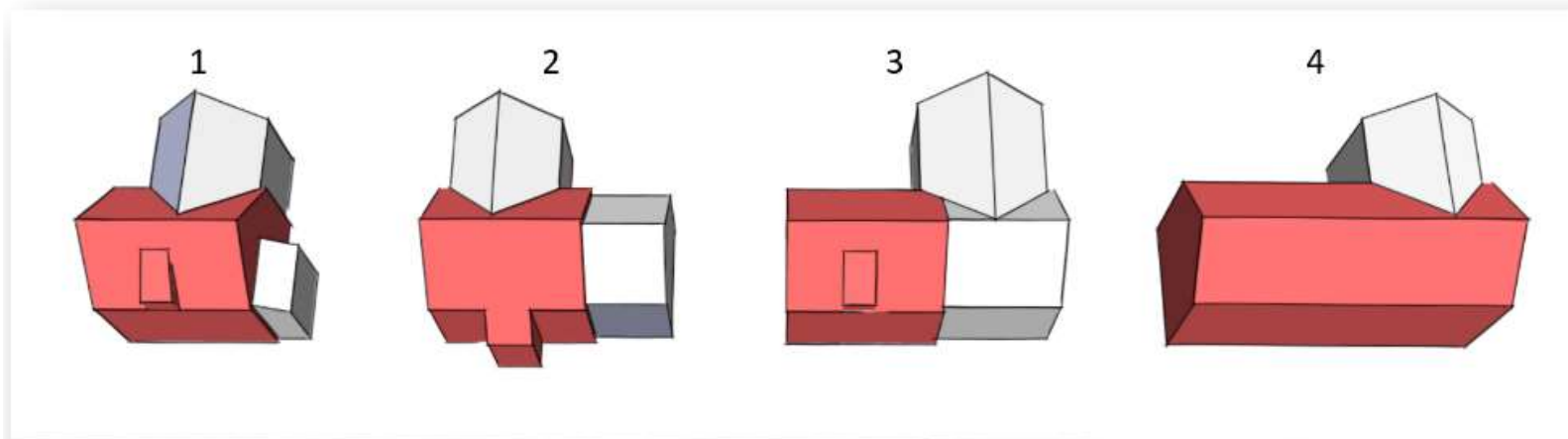
1. Type A med anbefalt tilbygg i henhold til typetegninger fra 1994 (vedlegg).

2. Type F med anbefalt tilbygg på baksida og et ekstra tilbygg i lengderetning. Ingen originale hushjørner skjult. Totalt bebygd areal 80 m².

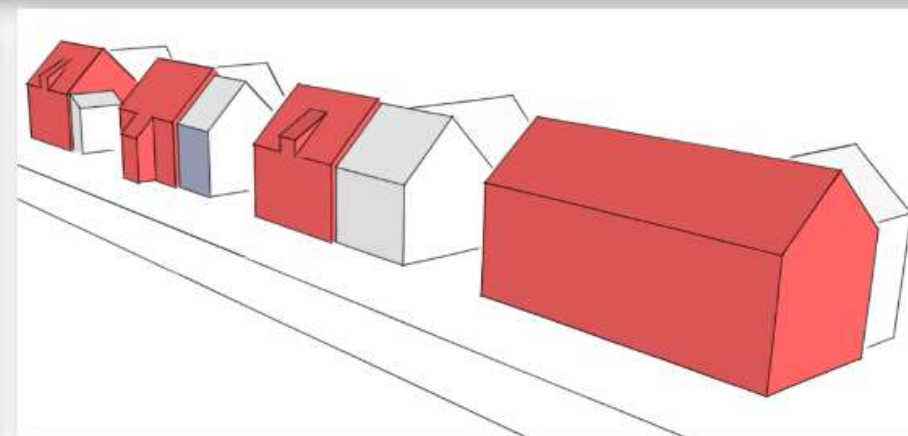
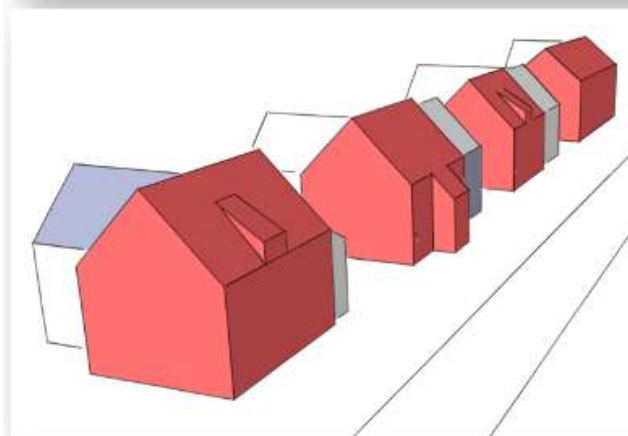
3. Type A med stort sammenhengende tilbygg som er større enn typehuset. Totalt bebygd areal 100 m².

4. Brakke type L1 med et lite tilbygg på baksida. Totalt bebygd areal 100 m².

Alle eksemplene forholder seg til gitte føringer for tilbygg. Fra gateplan fremstår typehuset tydelig, og som det viktigste volumet.



Gate



Uttrykk/ Stiltilpasning

Tilbygg kan gis en mer moderne fasadeutforming som er tilpasset områdets karakter. Vinduer og dører bør likevel ha samme proporsjoner. Plassering trenger ikke å være symmetrisk.

Takform

Saltak eller pulttak kan tillates. Takvinkel må ta hensyn til hovedbygningens takvinkel og klimatiske forhold. Ved påbygging i samme retning må mønehøyde legges lavere enn opprinnelig bygg. Nye påbygg i vinkel og med saltak kan trekkes inn over hovedtaket jf. eksempler på forrige side.

Uteplass og veranda/balkong

Uteplass bør fortrinnsvis etableres på bakkeplan, enten som treplattning eller steinsatt område uten rekkverk. Vegetasjon kan gi skjerming.

På opprinnelige bygningsvolum tillates veranda kun på mindre synlig fasade, skjermet fra gateplan, med verandadør i 1.etasje.

På nyere tilbygg kan veranda eller balkong tillates forutsatt at den plasseres minimum 30 cm bak byggegrense. Veranda som plasseres lavt og lite synlig fra gateplan kan komme i tillegg til den oppgitte grensen på 100m² BYA.

Vindu/dører

Kun nye vinduselementer av tre kan benyttes. Plast- eller aluminiumsvinduer tillates ikke.

Taktekking og utvendig kledning

Tilbygg skal ha samme taktekking og bør ha samme kledning som hovedbygg, og må ellers følge de samme krav som for opprinnelige bygningsvolum.

Takrenner og nedløpsrør

Samme krav som for opprinnelige bygningsvolum.

Garasjer og nye uthus

For nye garasjer og uthus gjelder de samme krav til uttrykk/stiltilpasning, takform, vindu/dører, taktekking, utvendig kledning, takrenner og nedløpsrør som for tilbygg.

Felles garasjeområder

Nye garasjer kan etableres som fellesanlegg eller som rekke av frittstående garasjer med identisk utforming. Garasjene skal ha en enkel utforming og være noe lavere enn den omkringliggende boligbebyggelsen. Alle garasjeporter i samme rekke må være like. Portene må ha en enkel utforming med matt og nøytral overflate uten vindu.

Garasje/uthus på egen tomt

Nye garasjer/uthus bør utformes i henhold til typetegninger fra 1994 som finnes i vedleggsdokumentet. Der terreng og eiendomsforhold gjør det mulig kan også dobbeltgarasje tillates. Garasje kan være inntil 50 m² BYA og må være noe lavere enn opprinnelig boligbygg. Garasje må plasseres enten vinkelrett eller parallelt med boligens mønelinje, og trekkes minimum 30 cm bak byggegrense. Dobbeltgarasje med loftsrom må ta hensyn til hovedbygningens takvinkel. Portene behøver ikke være sidehengslet, men må ha en enkel utforming med matt og nøytral overflate uten vindu.

Nyere boligbygg

Omfatter nye bygninger oppført etter brann/ riving i havebyen. Som et prinsipp skal fasade-uttrykket være tilpasset den gamle bebyggelsen på Bjørnli, samtidig som det klart skal fremgå at de nye bygningene er av nyere dato enn havebyen forøvrig. Bygninger som er større enn 100 m² BYA kan ikke utvides ytterligere.

Utvendige tiltak

Varmepumper, parabolantenner

Varmepumper skal ikke etableres mot Torvet eller mot gate. Varmepumper og parabolantenner skal monteres mest mulig usjenert sett fra gate.

Avfall og postkasser

Små bygg for søppeldunker (to avfallsbeholdere) bør bygges som et felles bygg for to eiendommer. Byggene bør gis en helhetlig utforming med et felles saltak med møneretning på tvers av nabogrensen, dette med referanse til de tradisjonelle uthusene i området. Anbefalt maksimale mål: bredde 1,40 m, lengde 1,40 m (70 cm på hver eiendom) og høyde 1,9 m (møne). Takvinkel 27 grader. Gesimshøyden bør ikke overskride maks 1,35 meter.

Det anbefales at postkasser festes enten på avfallshuset eller på stakittgjerde for å unngå mange ulike konstruksjoner og stativer langs gate.

Søppeldunker uten overbygg bør ikke plasseres langs hovedfasaden ut mot gate/felles arealer.

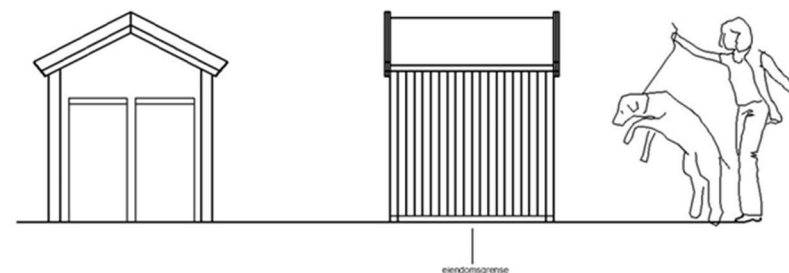
Utvendige elementer

Det anbefales at nye murer utføres som kistemurer/ tørrmurer, og at gjerder utføres som hvitmalte stakittgjerder. Høyder, bordbredde og utforming bør være lik eksisterende / opprinnelige gjerder. Maks høyde på gjerder 1,20 m.

Portstolper, utendørs belysning og utvendig belegg bør tilpasse seg områdets karakter, og ikke gis en dominerende virkning. Farge på belegg bør være grå. Frittstående stolper og tekniske innretninger av metall bør være matt grå.



Dagens løsning avfallsbygg.



Avfallsbygg. Forslag til ny løsning med sammenbygging.



Utforming av stakittgjerder.

STØTTEORDNINGER OG ØKONOMI

Det kan søkes offentlige midler til restaurering og tilbakeføring. Sør-Trøndelag fylkeskommune kan bistå beboere om mulige tilskuddsordninger.

Tilskuddsordninger Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunale tilskudd til kulturminnetiltak avhenger av årvisse bevilgninger. I Trøndelag er fylkeskommunale kulturminnetilskudd knyttet til handlingsplan for Kulturminner.

Norsk Kulturminnefond

Kulturminnefondet er opprettet for å gi tilskudd til verneverdige kulturminner og kulturmiljøer og skal:

- Stimulere til økt verneinnsats fra eiere og næringsliv
- Bidra til å sikre at et mangfold av kulturminner og kulturmiljøer bevares og aktiviseres som grunnlag for opplevelse, kunnskap, utvikling og verdiskaping
- Støtte prosjekter hvor det er samspill mellom offentlige og private aktører.

Det kan søkes om tilskudd til istandsetting av bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljøer når disse omfattes av kategoriene:

- arkeologiske kulturminner
- bygg og anlegg
- hager, parker og landskap
- veier og stier
- teknisk-industrielle kulturminner
- fartøyer

Kulturminnefondets primære målgrupper er private eiere, ideelle organisasjoner, stiftelser og foreninger som eier eller forvalter bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljøer. Kommuner kan også søke når kulturminnet har betydelig allmenninteresse.

Stiftelsen UNI

Stiftelsen UNI er en stiftelse med ideelt formål å fremme allmennyttig virksomhet innen skade- og miljøvern, for derved å bidra til en trygg utvikling i det norske samfunn. Stiftelsens bidrag skal i første rekke være økonomisk støtte til prosjekter og påskjønnelse til institusjoner og enkeltpersoner.

Norsk kulturarv

Norsk Kulturarv er en ideell stiftelse. Norsk Kulturarv skal ivareta interessene til eiere og brukere av freda og verneverdige kulturminner, arbeide for og delta aktivt i forsvarlig næringsutnytting av kulturarven samt gjennom økonomisk og faglig bistand drive aktivt kulturminnevern med hele landet som arbeidsområde.



- Kart over bygningstyper og anbefalt utbygningsretning
- Typehustegninger med anbefalt tilbyggsløsning
 - Type A
 - Type F
 - Type H
 - Garasje



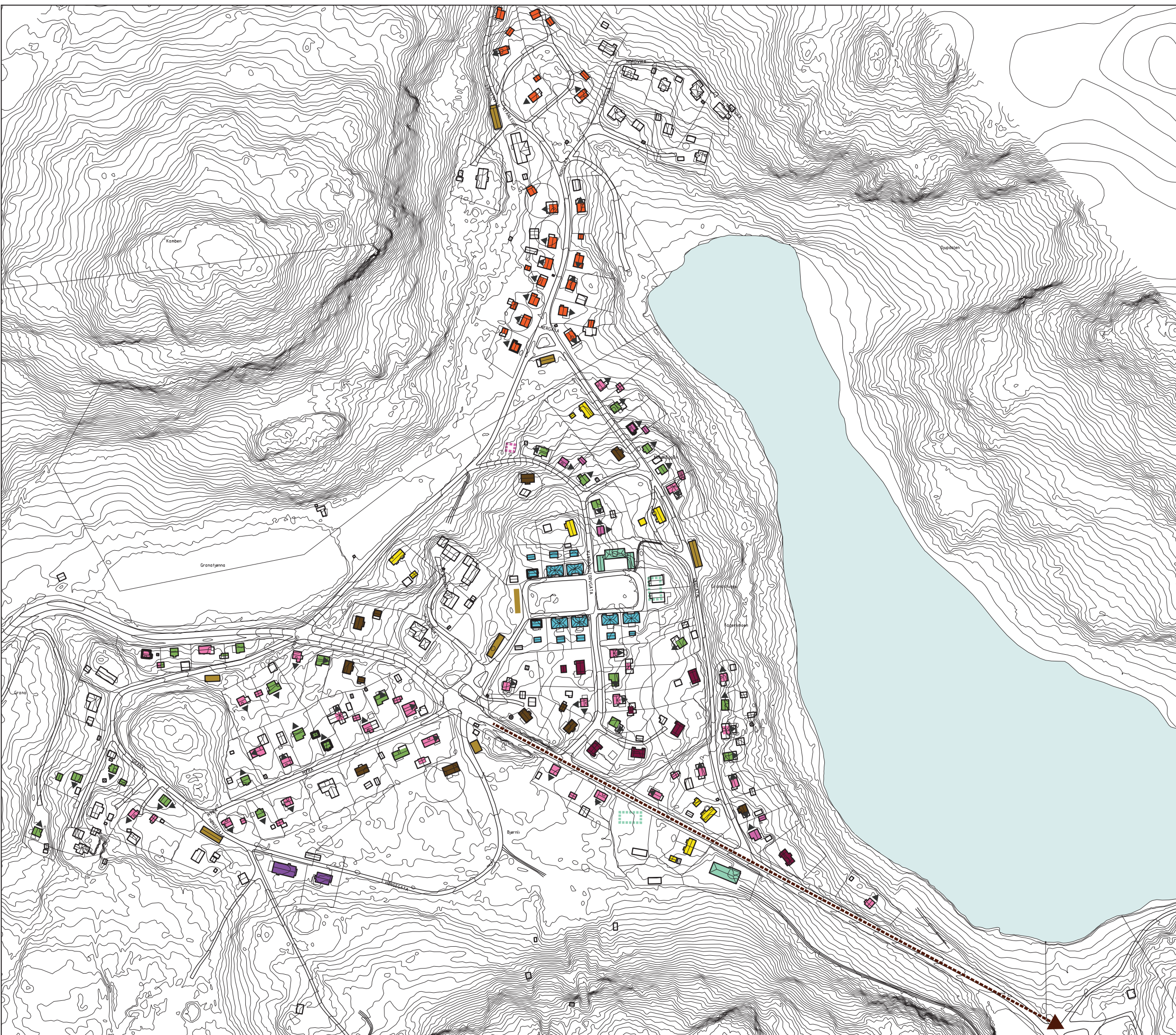
Vedlegg til Veileder for bevaring og utvikling av Bjørnli haveby

Nasjonal PlanID: 20180001

Planstatus: Planforslag

Plantype: Områderegulering

Dato: 04.09.2018



Funksjonærboliger på Torvet

- Tomannsboliger
- Type B

Arbeiderboliger

- Type A
- Type f
- Type H
- Boliger i Høseveien

Brakkene

- L 1 - Vertikaldelt
- L 2 - Horisontaldelt
- L 3 - Vertikaldelt med lavere sidefløyer

Andre

- Fellesbygg
- Nedbrent/ revet

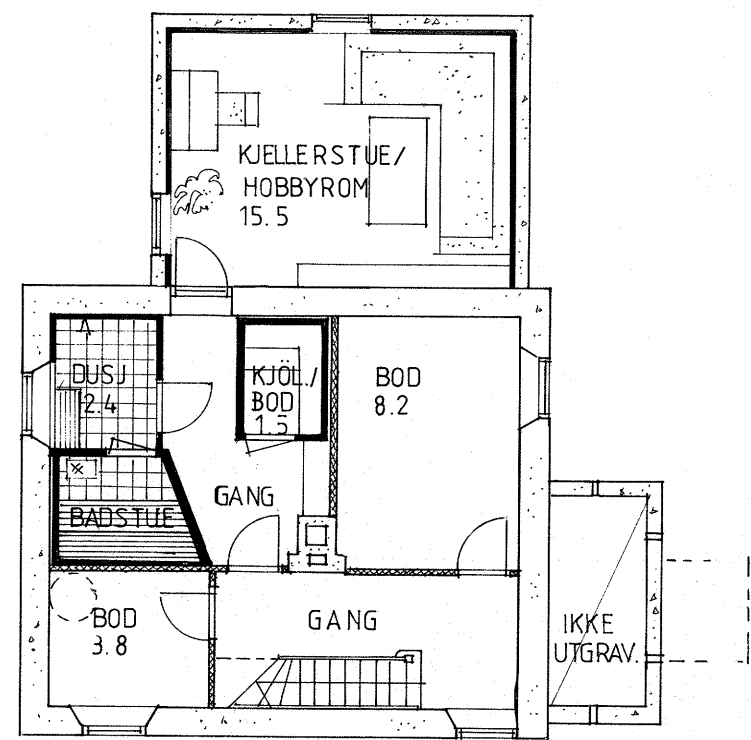
Garasjer

- Fellesgarasjer/ vognhus med flere enheter i rekke

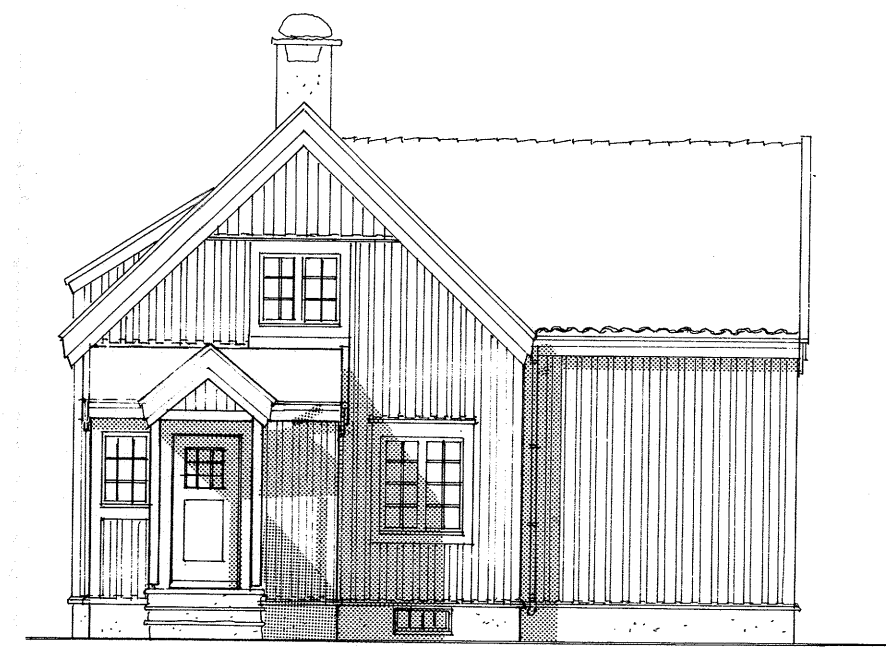
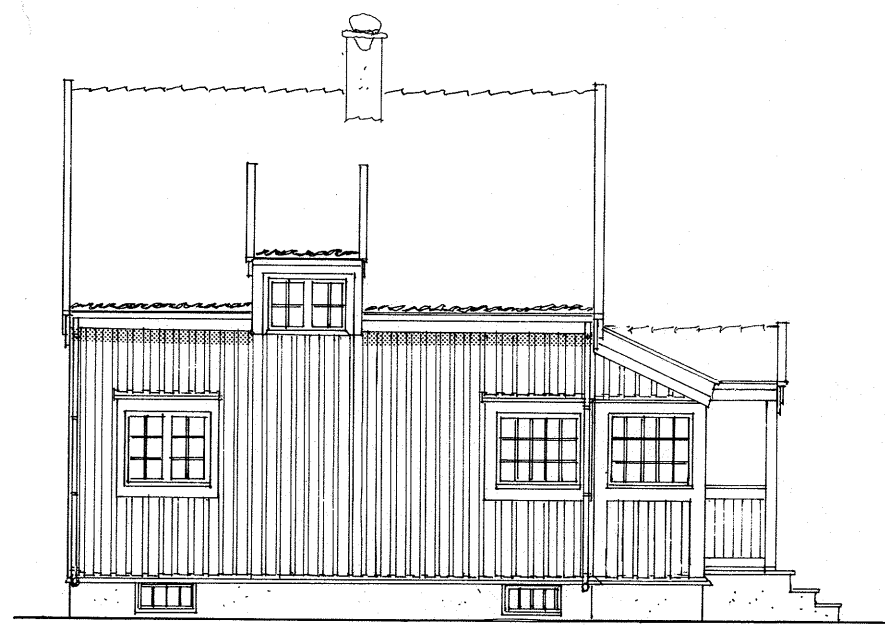
- Nye bygg
- Høy grad av opprinnelighet
- Bevaringsverdige akser og markeringer
- Anbefalt utbyggingsretning

FORMINGSVEILEDER BJØRNLI HAGEBY

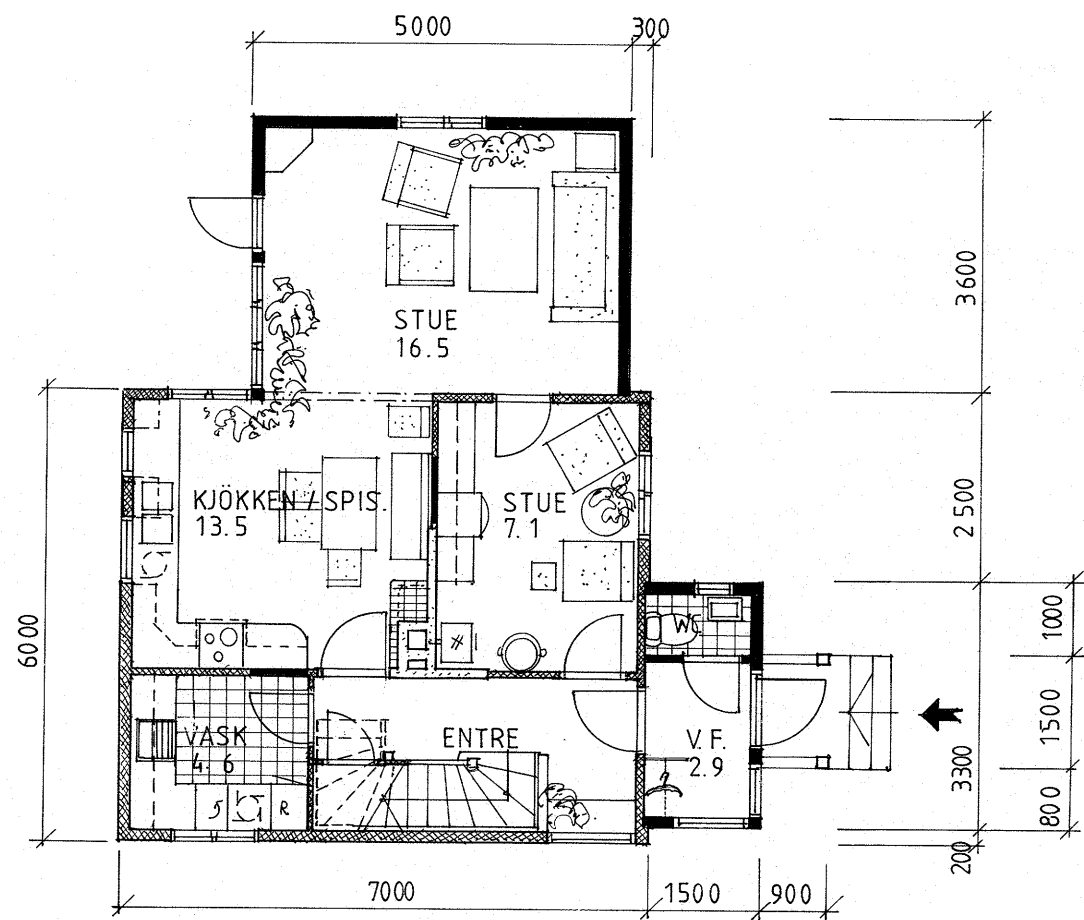




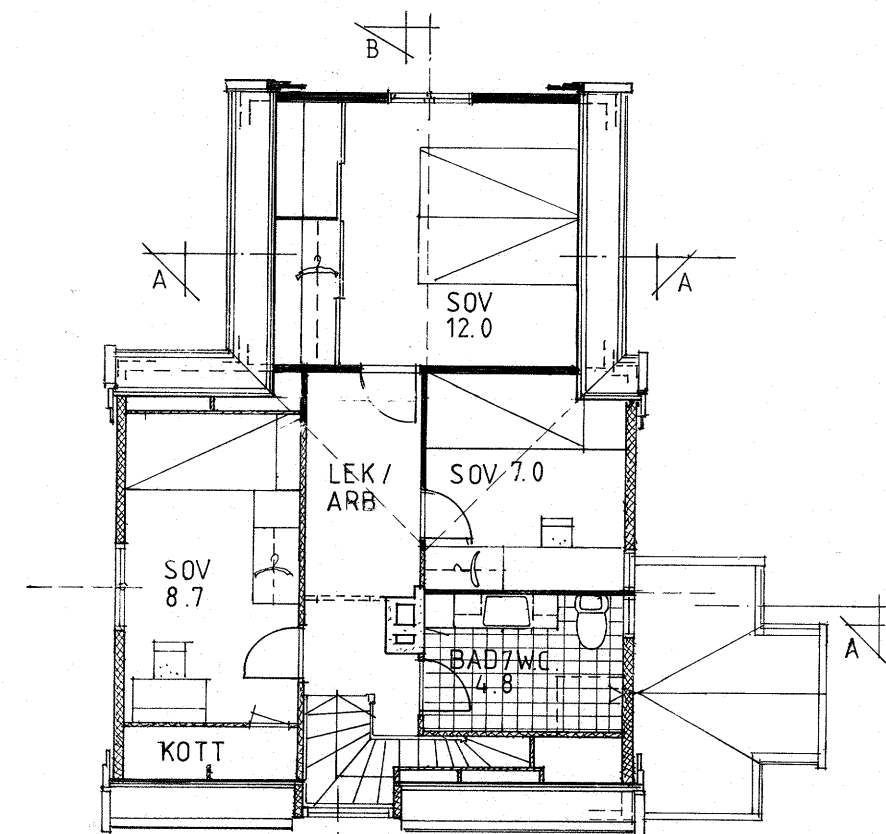
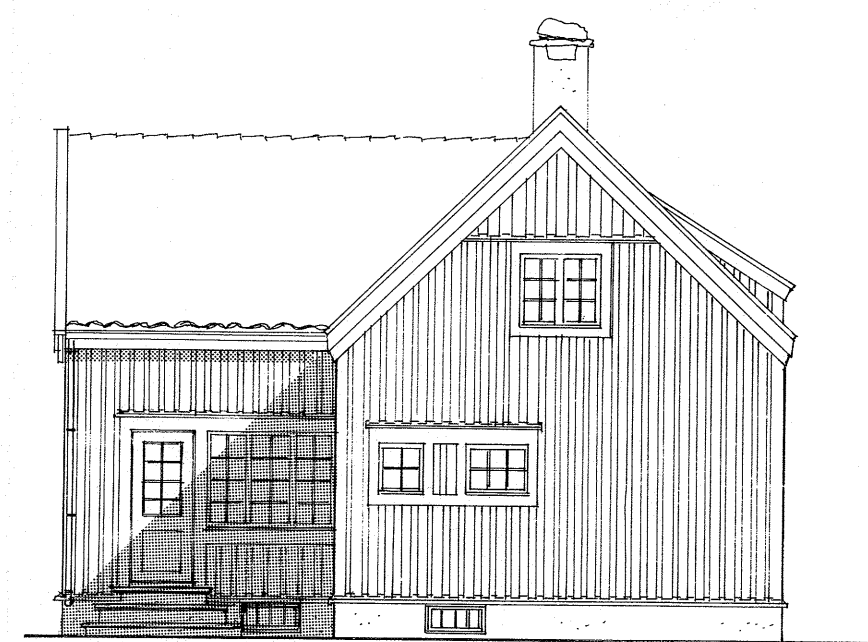
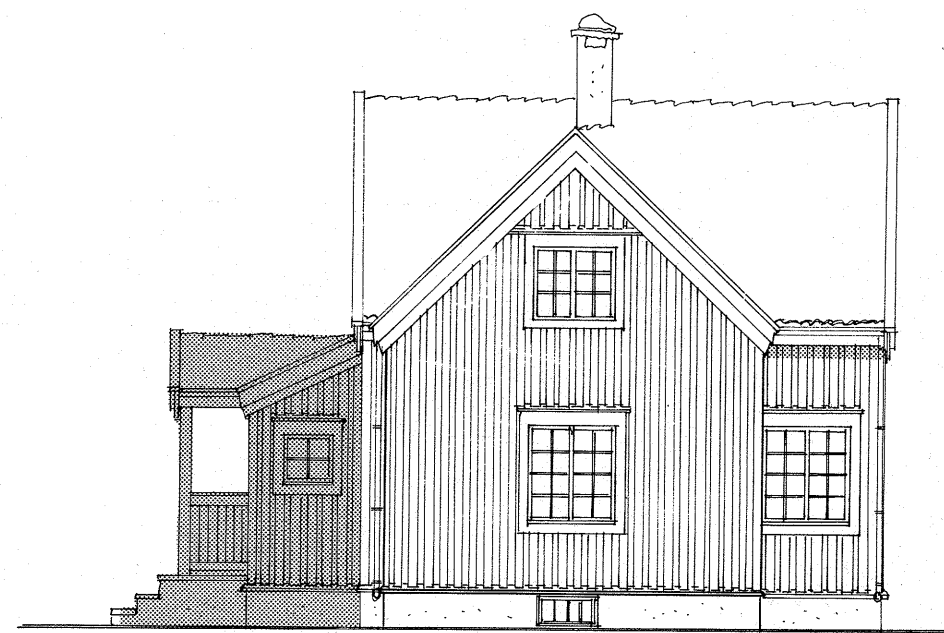
PLAN KJELLER



FASADER

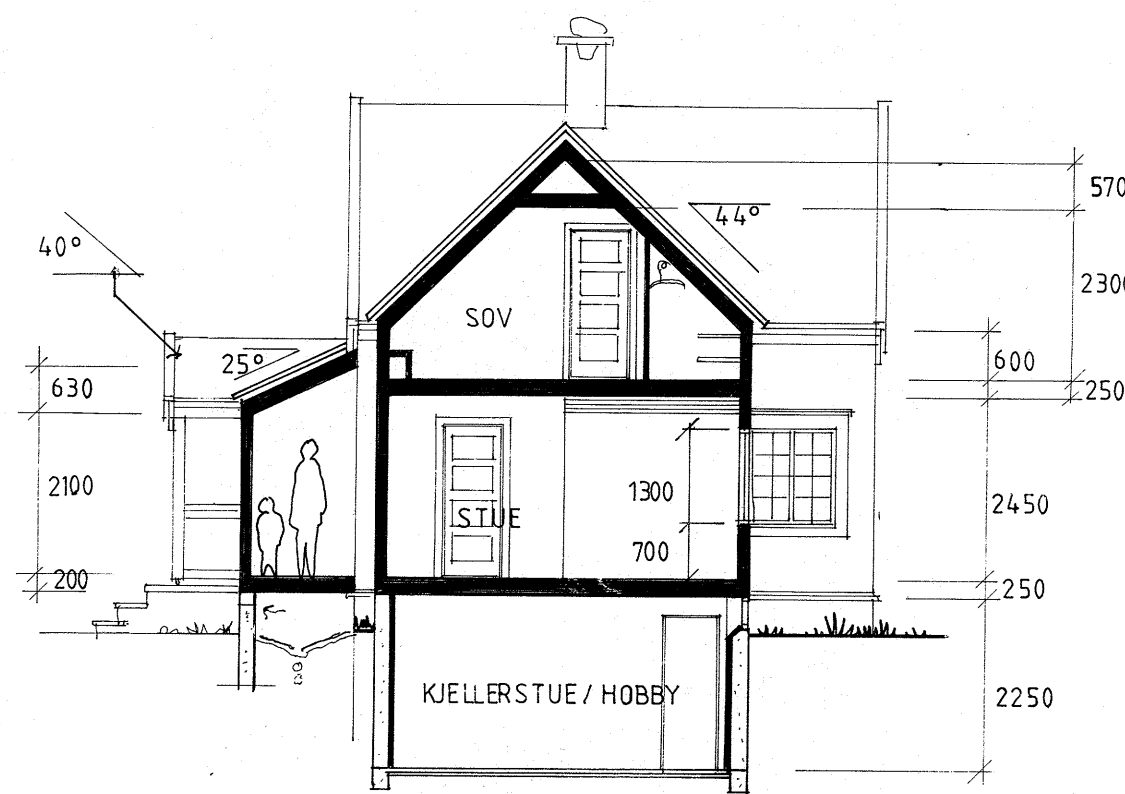


PLAN 1. ETASJE

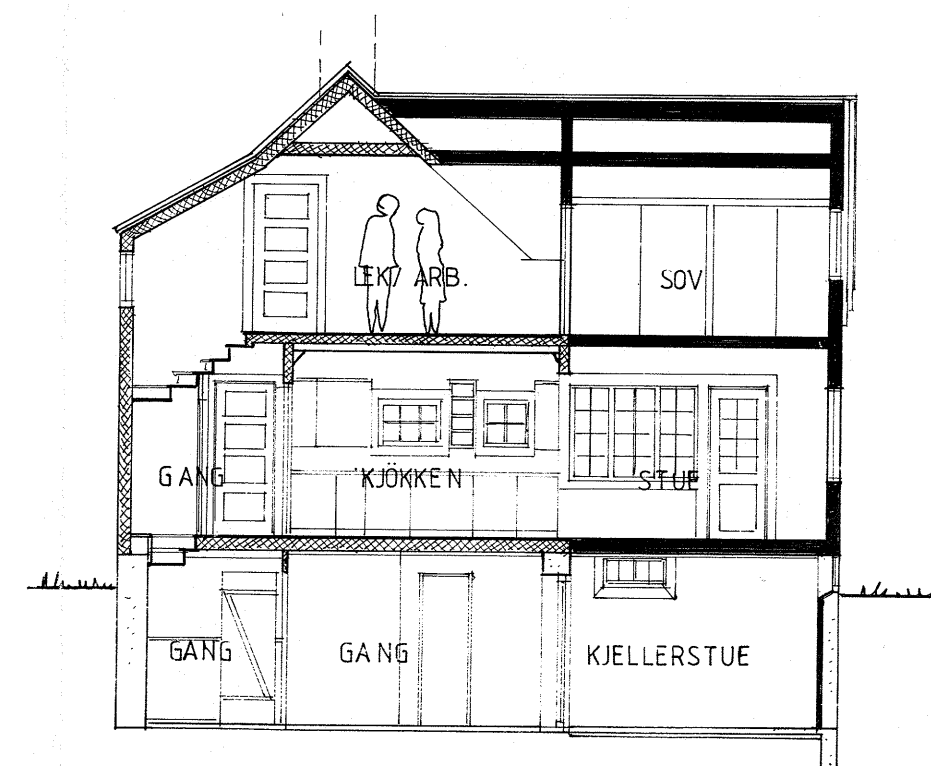


PLAN 2. ETASJE

TYPE A



SNITT (A-A)



SNITT (B-B)

— NYE KONSTR.
 - - - - - EKSIST. - - - - -

revidert
 dato 21. 06. 94

tegn. nr. **0191-01**
 PÅBYGGING TYPEHUS A
 "ORKLA GRUBE A-B,
 EGNE HJEM," BJØRNLI, LØKKEN

ORKLA AS OG
 MELDAL KOMMUNE
 7332 LØKKEN VERK

**PLAN, SNITT
 OG FASADER**

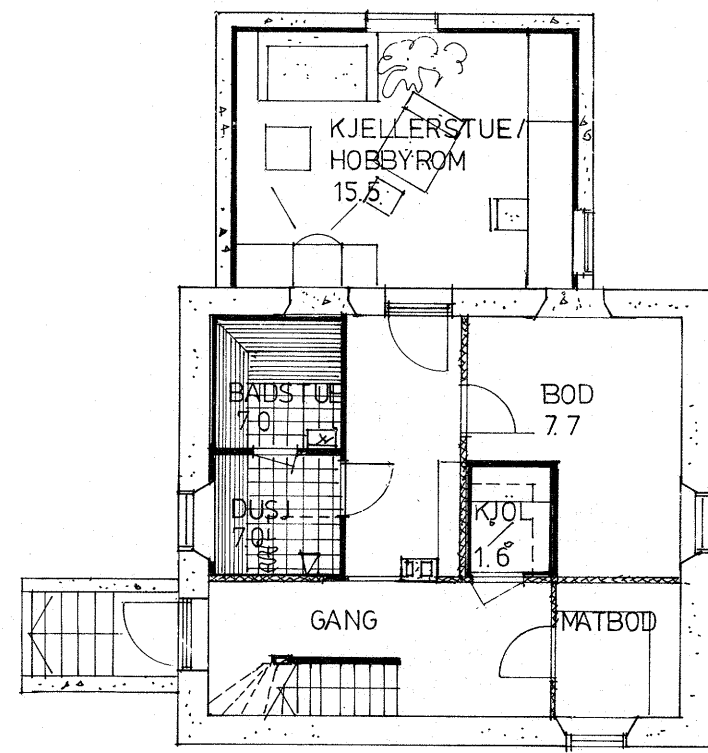
målestokk 1:100

tegnet av A. STORØY

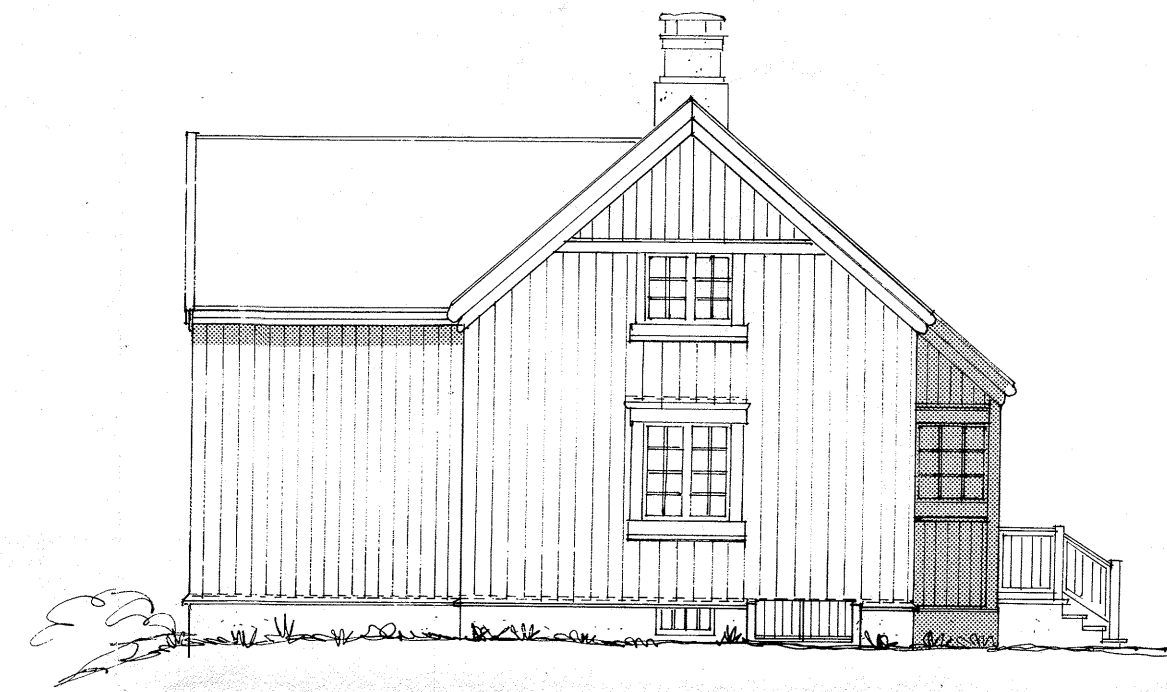
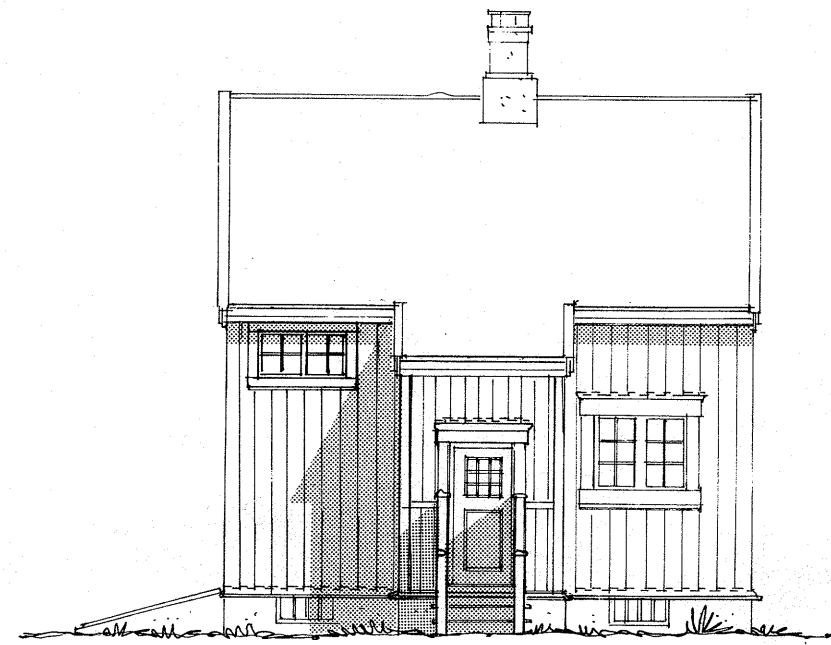
Sor-Trøndelag Fylkeskommune
 Divisjon NSK

Kulturavdelingen
 ARKITEKT TJENESTEN

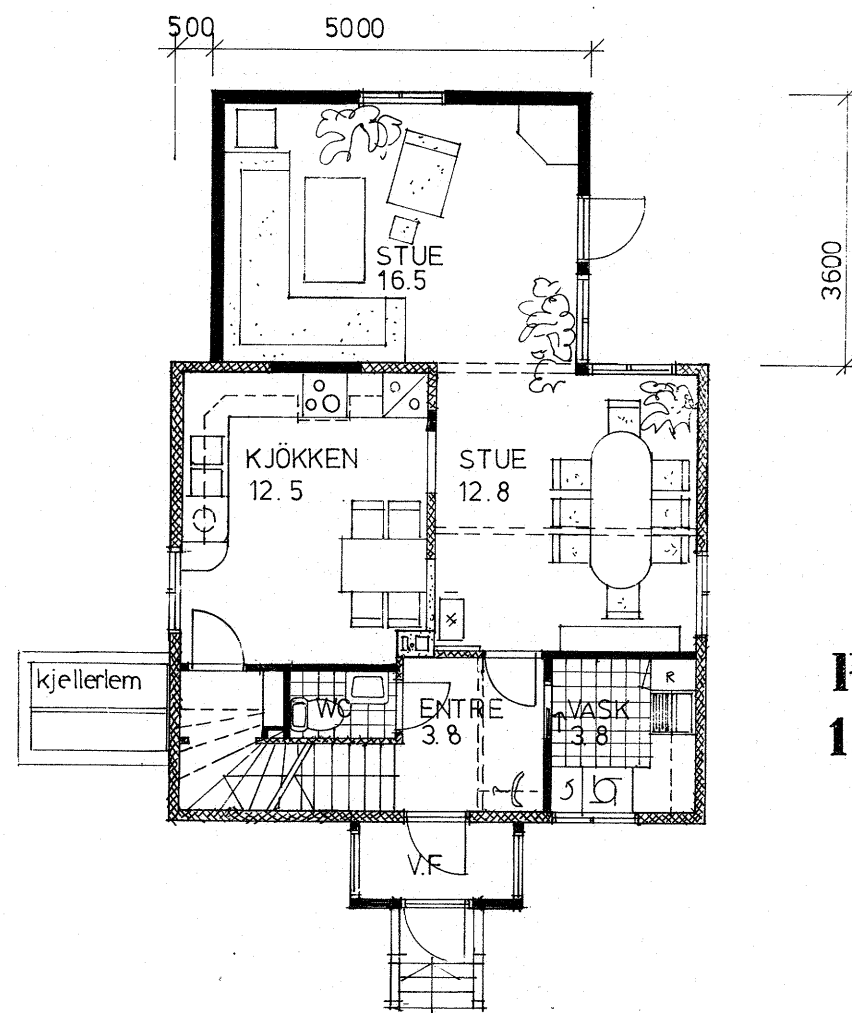
Munkegt. 10, P.U., 7004 Trondheim
 Tlf. 73 99 60 13 Telefax 73 99 64 10



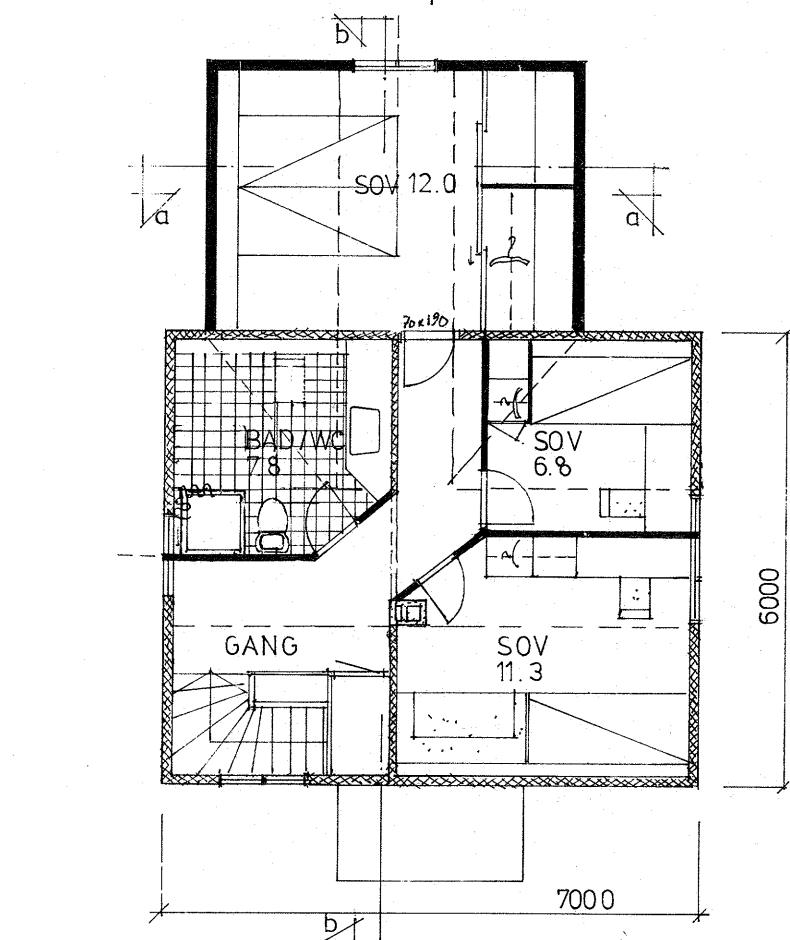
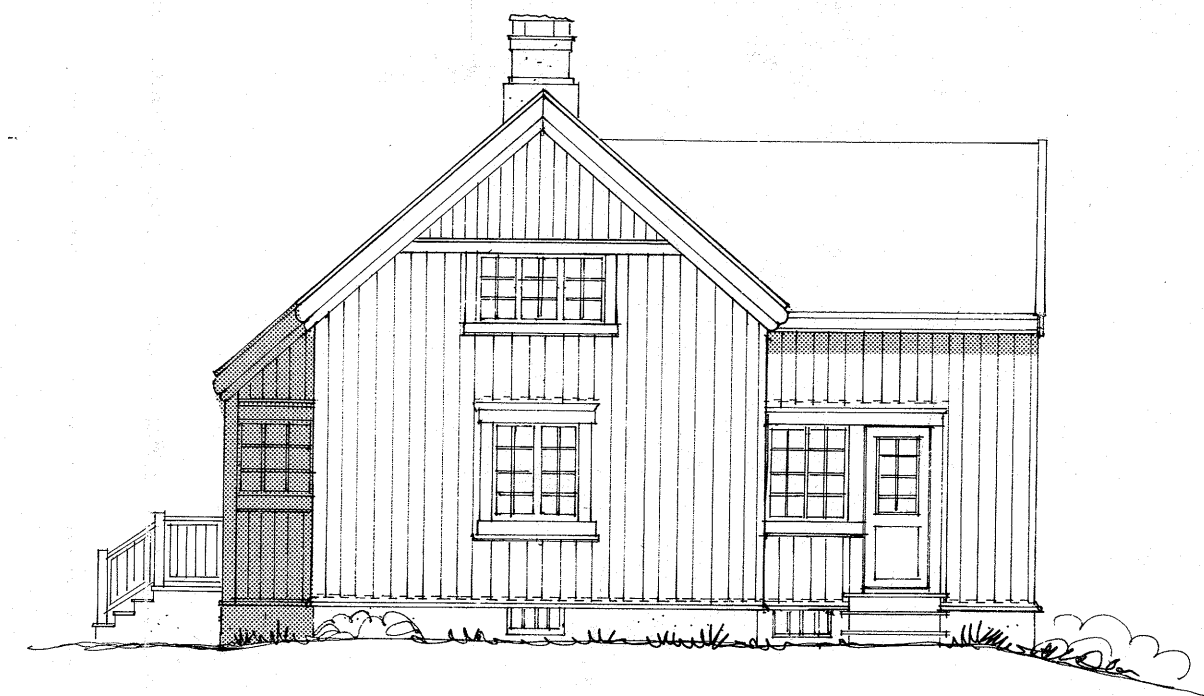
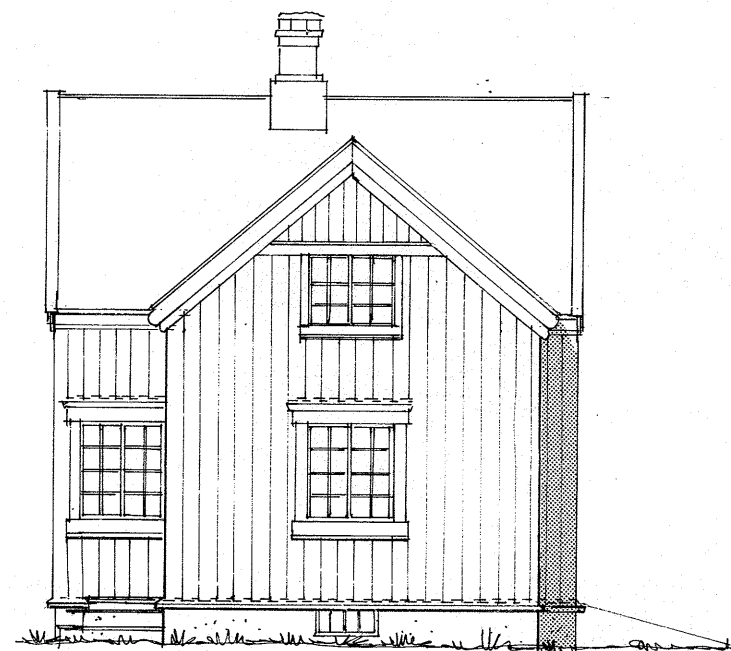
**PLAN
KJELLER**



FASADER

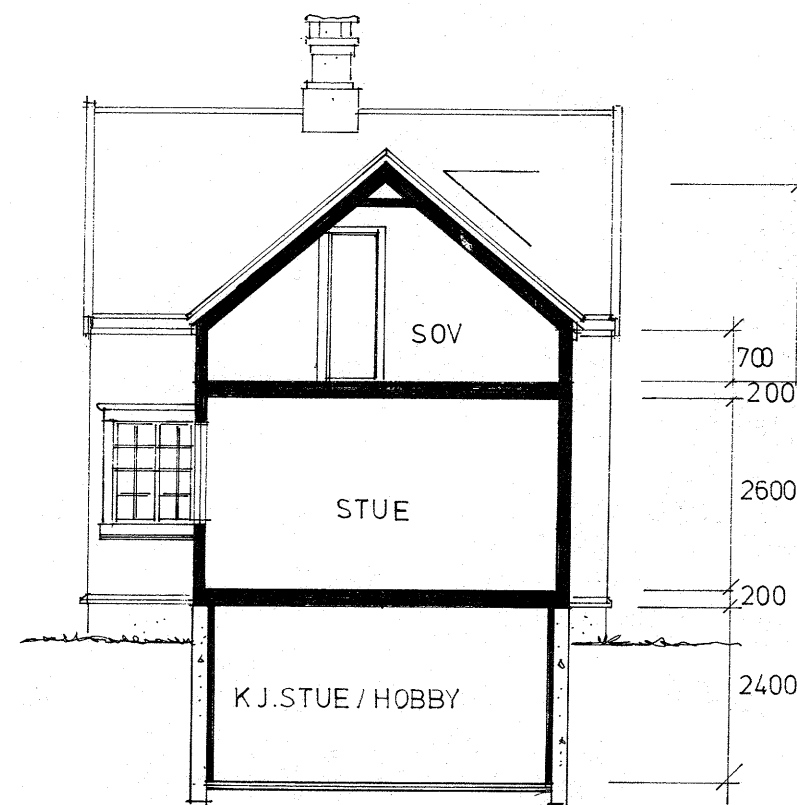


**PLAN
1. ETASJE**

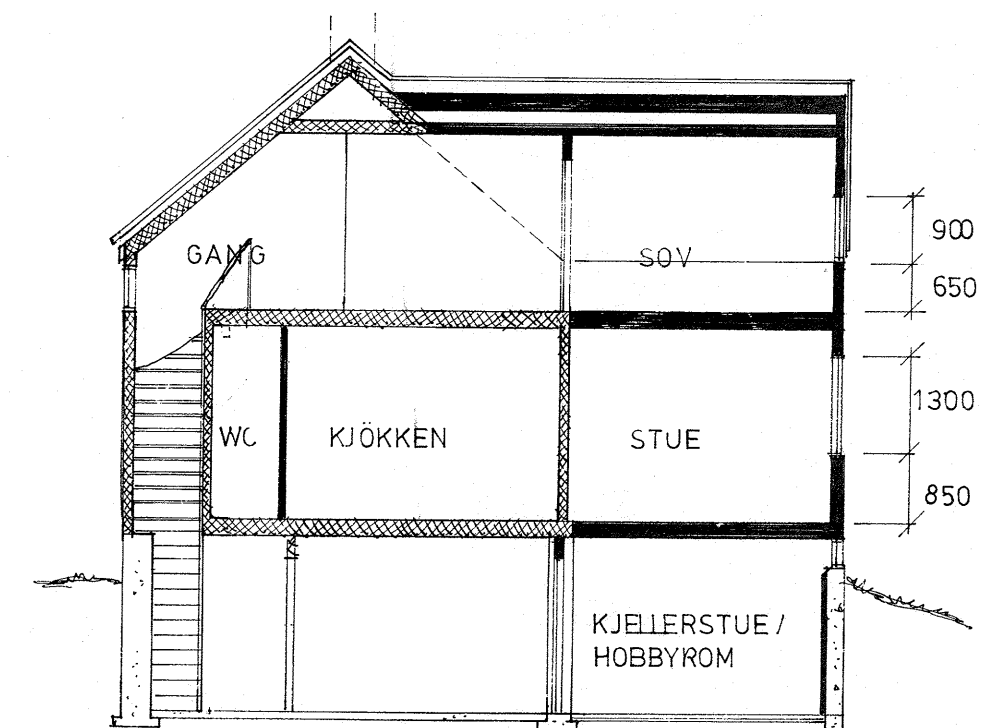


TYPE f

**PLAN
2. ETASJE**



SNITT (A-A)



SNITT (B-B)

— NYE KONSTR.
 - - - - - EKSI ST. —
 brystningshöjder vindu må tilpasses ekst. vindu

revidert
 dato 10.11.94

tegn. nr. **0191-03**

PÅBYGGING TYPEHUS F
 ORKLÅ GRUBE A-B
 EGNE HJEM, BJØRNLI, LØKKEN

ORKLÅ AS OG
 MELDAL KOMMUNE
 7332 LØKKEN VERK

**PLAN SNITT
 OG FASADER**

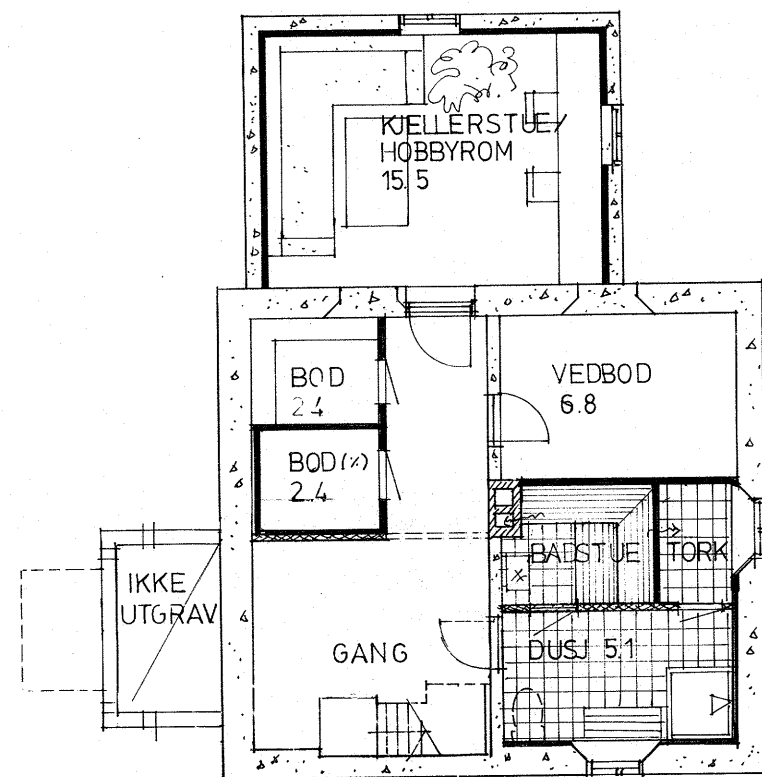
målestokk 1:100

tegnet av A. STORØY

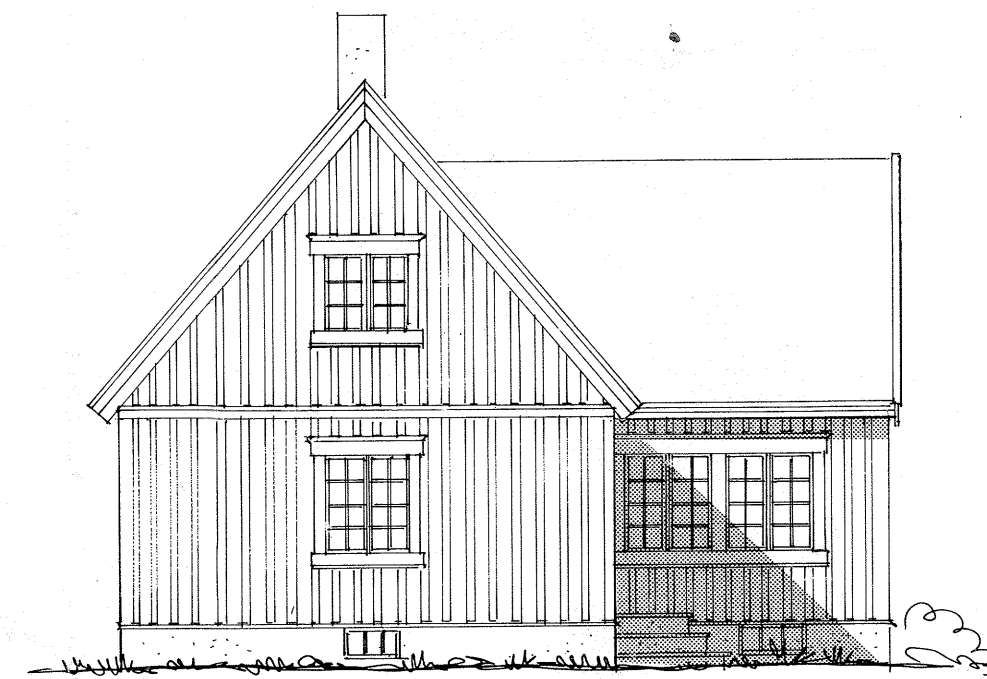
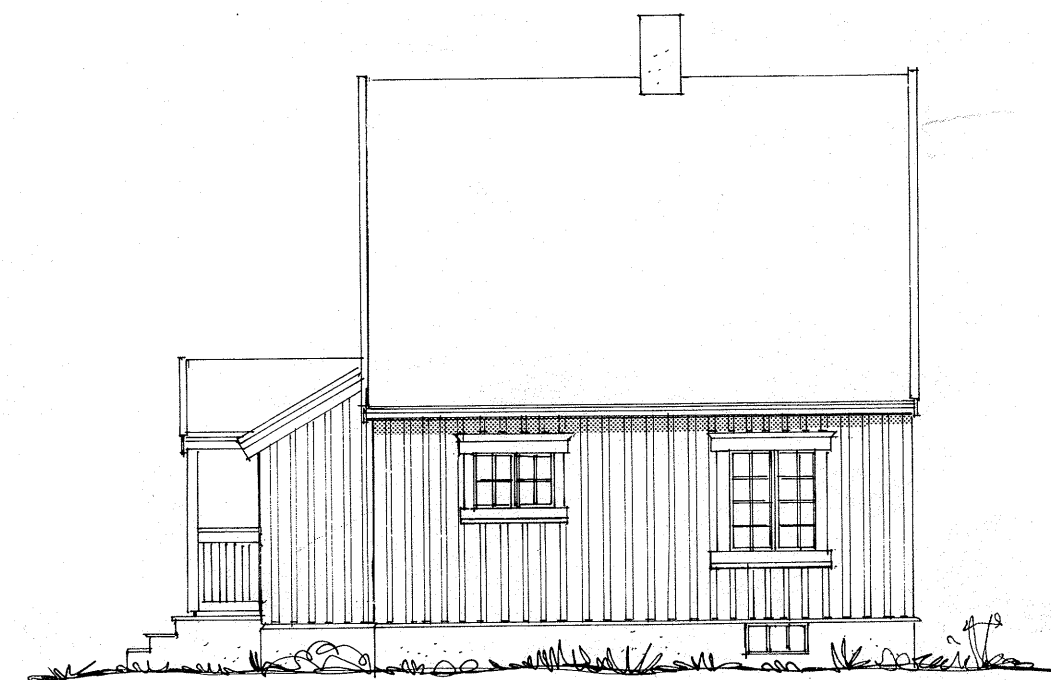
Sør-Trøndelag Fylkeskommune
 Divisjon NSK

**Kulturavdelingen
 ARKITEKTJENESTEN**

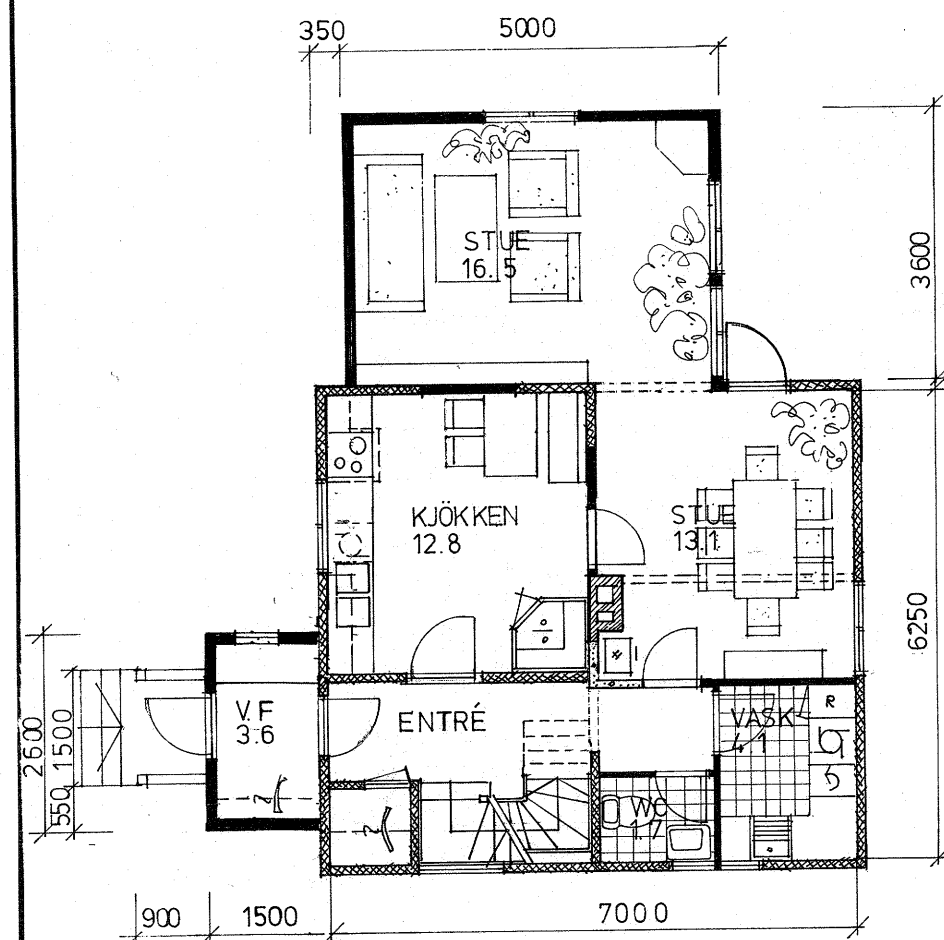
Munkegt. 10, P.U., 7004 Trondheim
 Tlf. 73 99 60 13 Telefax 73 99 64 10



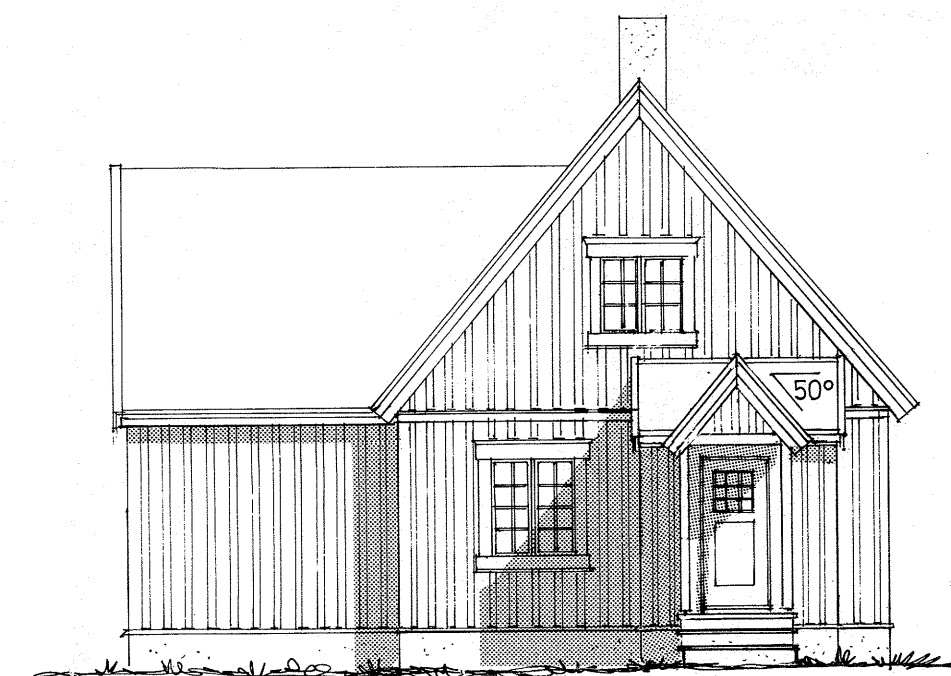
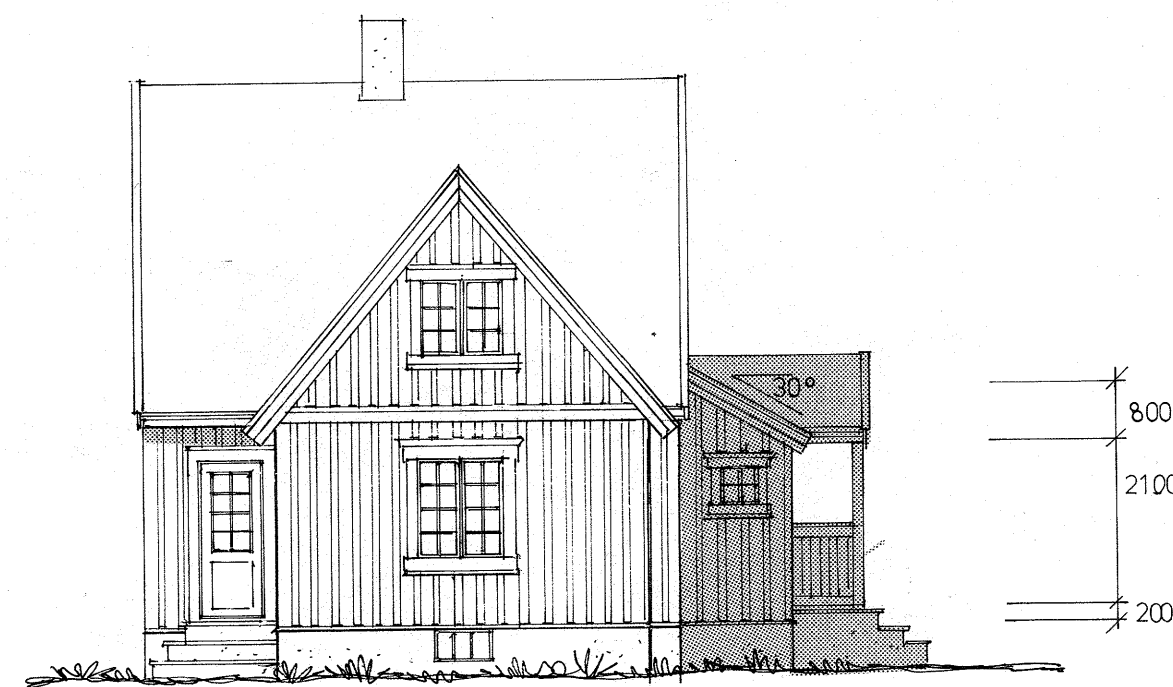
PLAN KJELLER



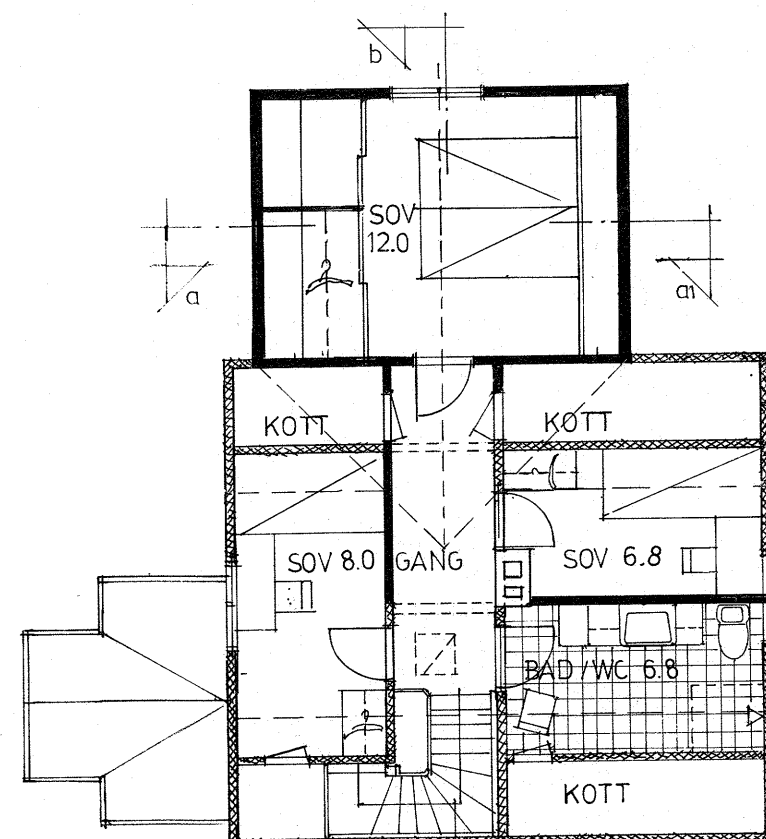
FASADER



PLAN 1. ETASJE

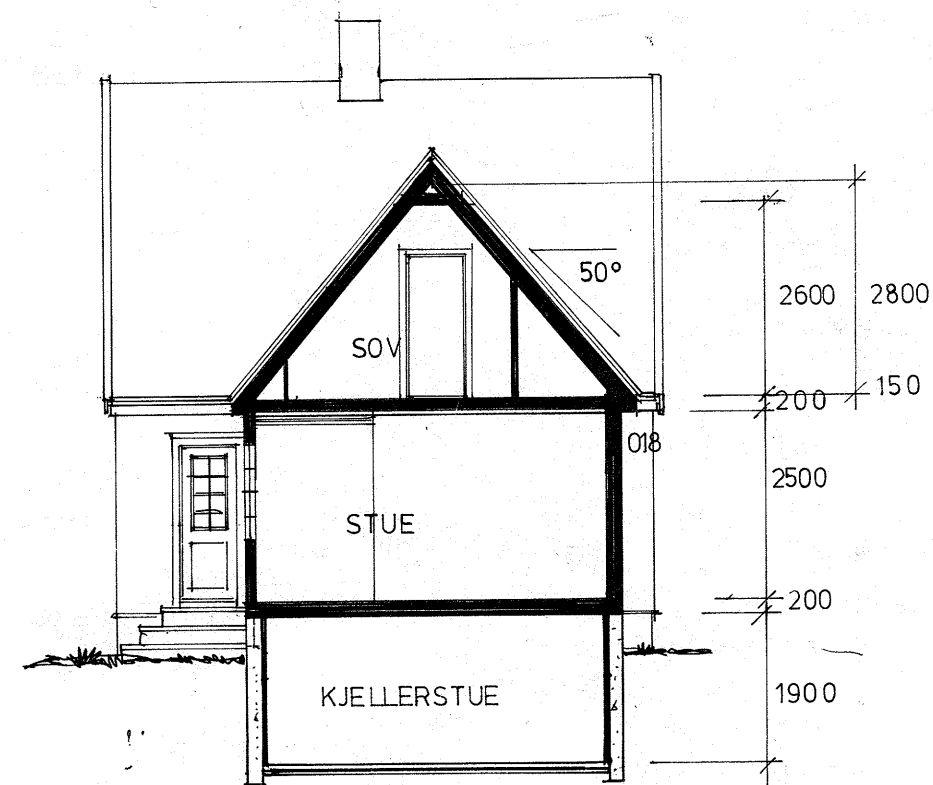


— NYE KONSTR.
 - - - - - EKSIST. - - - - -

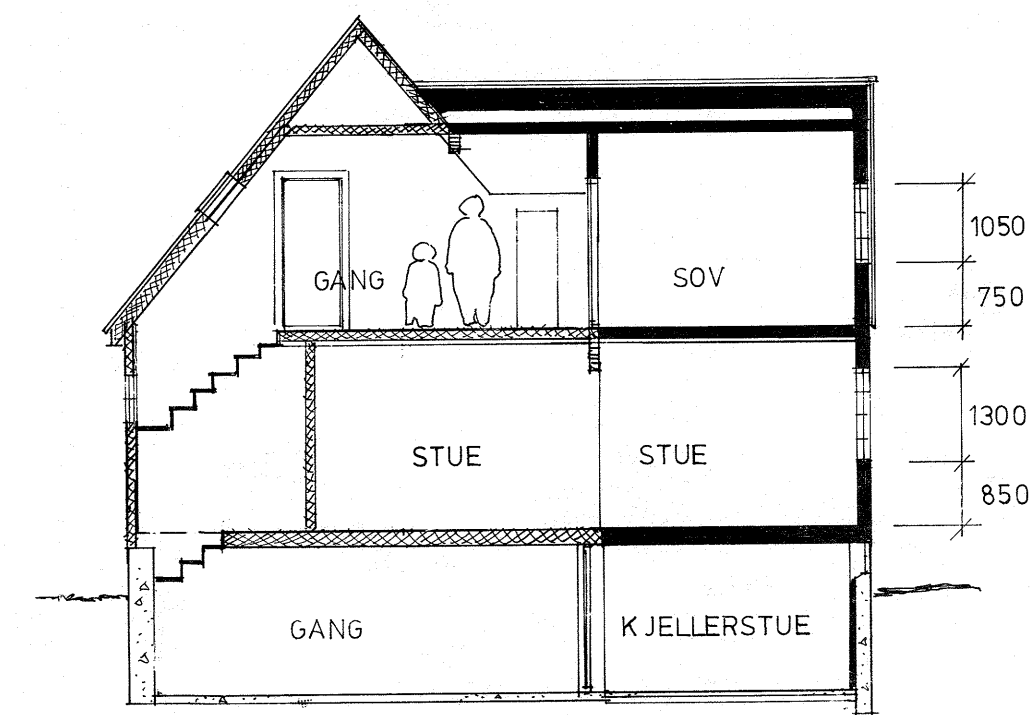


PLAN 2. ETASJE

TYPE H



SNITT (A - A)



SNITT (B - B)

revidert
 dato 2111.94

tegn. nr. **0191-04**

PÅ BYGGING TYPEHUS H
 ORKLA GRUBE A- B
 EGNE HJEM, BJØRNLI, LØKKEN

ORKLA AS OG
 MELDAL KOMMUNE
 7332 LØKKEN VERK

**PLAN SNITT
 OG FASADER**

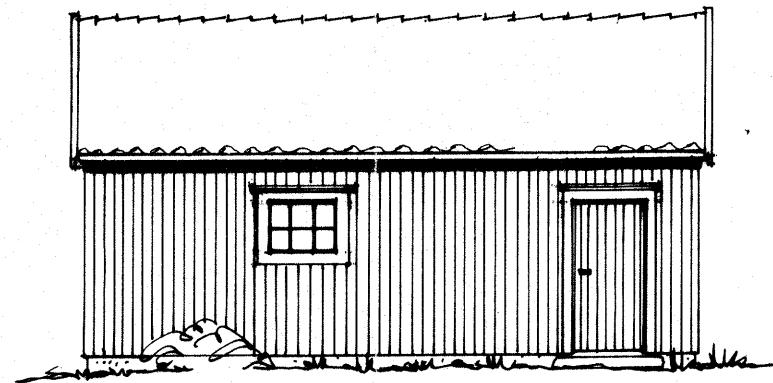
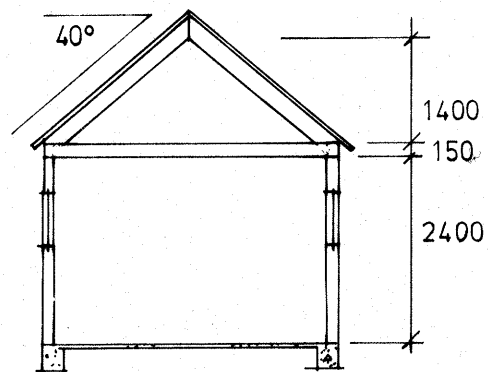
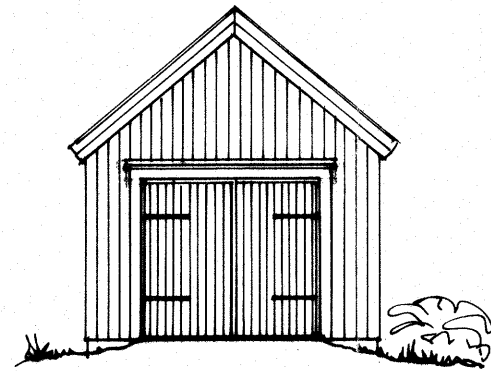
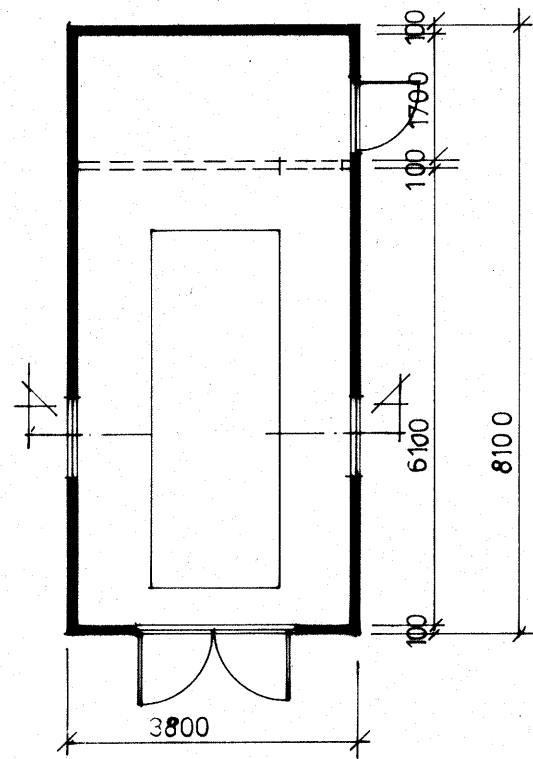
målestokk 1:100

tegnet av A. STORÖY

Sør-Trøndelag Fylkeskommune
 Divisjon NSK

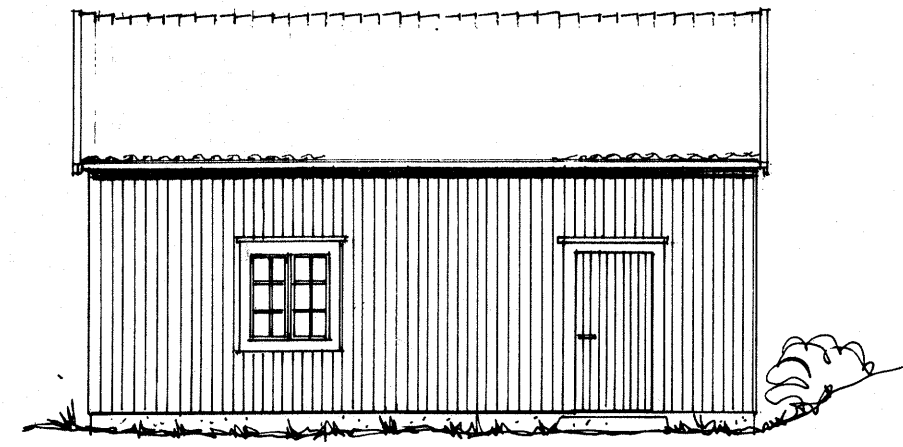
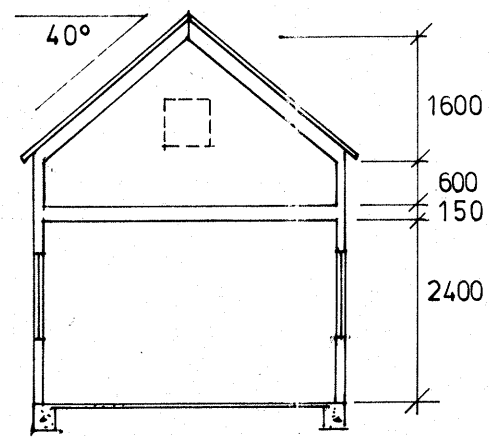
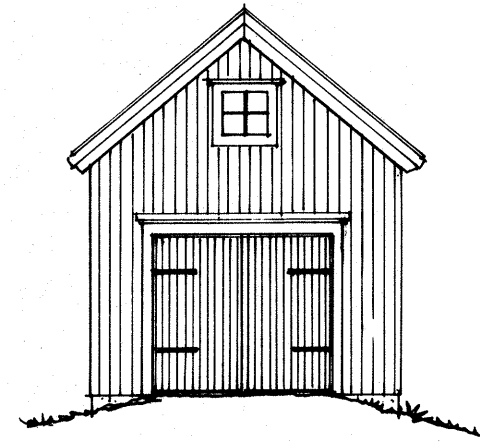
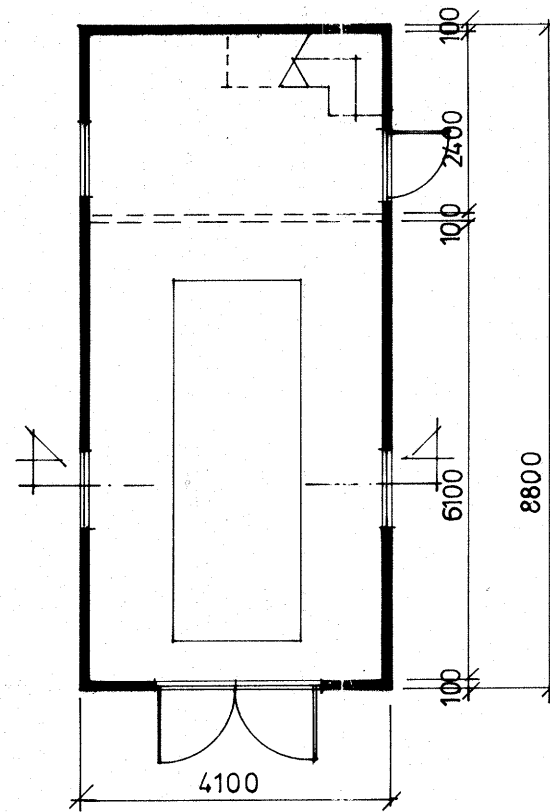
Kulturavdelingen
 ARKITEKTTJENESTEN

Munkegt. 10, P.U., 7004 Trondheim
 Tlf. 73 99 60 13 Telefax 73 99 64 10



TYPE 1

BRUTTO GR. FLATE 30.8m²



TYPE 2

BRUTTO GR. FLATE 36.1m² + HEMS

revidert

dato 05.03.96

tegn. nr. **109-01**

TYPETEGNINGER
GARASJER BJØRNLI
LØKKEN VERK

MELDAL KOMMUNE
TEKNISK AVD.
7390 MELDAL

**PLAN SNITT
OG
FASADER**

målestokk 1:100

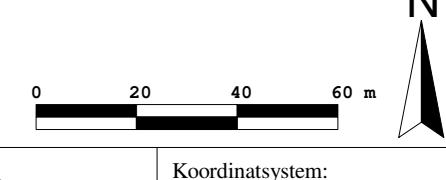
tegnet av A. STORØY

Sør-Trøndelag Fylkeskommune
Divisjon NSK

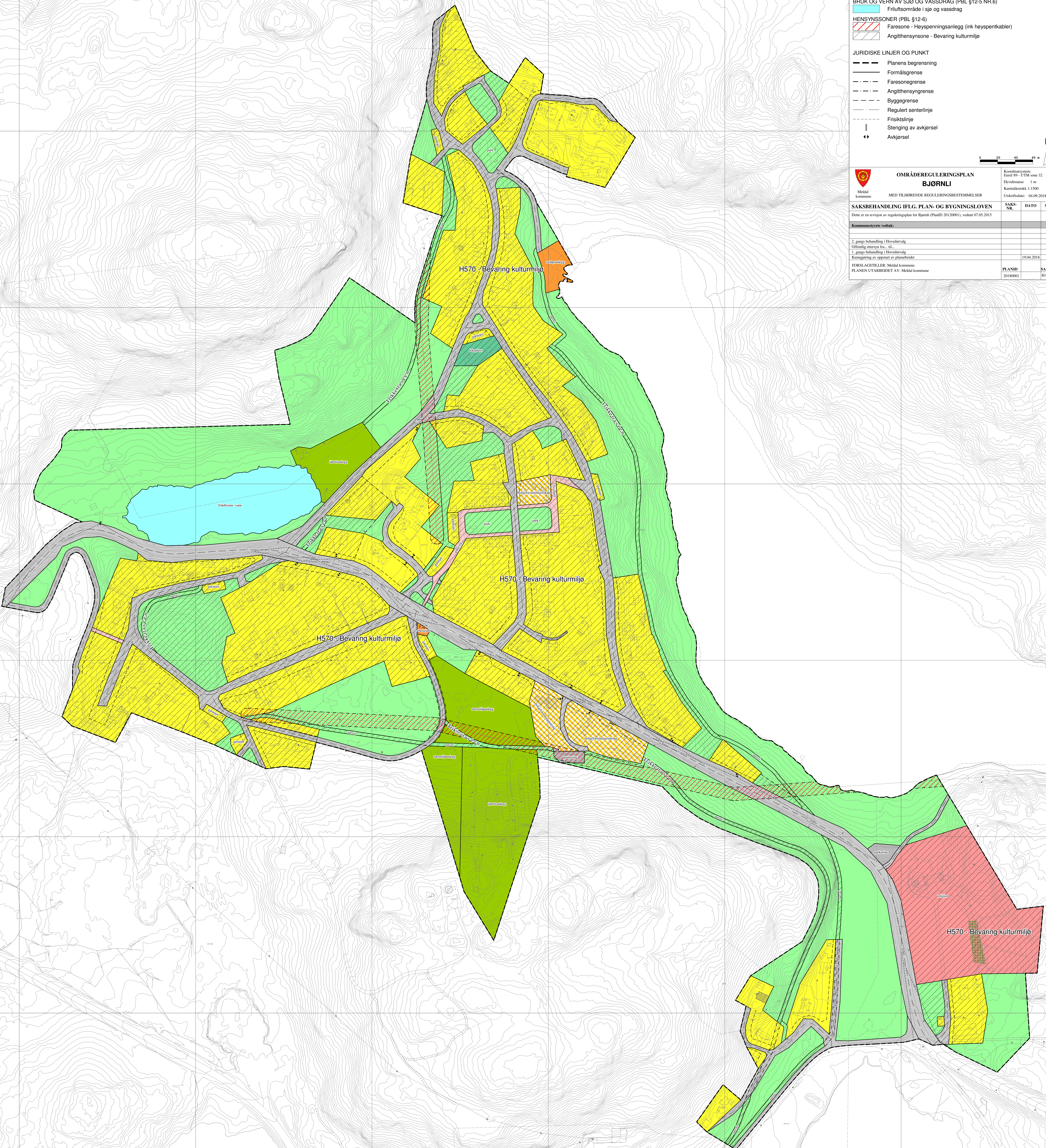
Kulturavdelingen
ARKITEKTJENESTEN

Munkept. 10, P.U., 7004 Trondheim
Tlf. 73 99 60 13 Telefax 73 99 64 10

- TEGNFORKLARING**
- BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)**
- Boligbebyggelse
 - Garasjeanlegg for boligbebyggelse
 - Religjonsutøvelse
 - Idrett
 - Nærmiljøanlegg
 - Løkeplass
 - Energianlegg
 - Avløpsanlegg
 - Kombineret bebyggelse og anleggsformål
- SAMFERDSLESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)**
- Veg
 - Gangveg
 - Parkering
- GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)**
- Grønnstruktur
 - Turveg
 - Park
- BRUK OG VERN AV SJO OG VASSDRAG (PBL §12-5 NR.6)**
- Friluftsområde i sjo og vassdrag
- HENSYNSSONER (PBL §12-6)**
- Faresone - Høyspeningsanlegg (ink høyspentkabler)
 - Angithensynsone - Bevaring kulturmiljø
- JURIDISKE LINJER OG PUNKT**
- Planens begrensning
 - Formålsgrense
 - Faresonegrense
 - Angithensynsgrense
 - Byggegrense
 - Regulert senterlinje
 - Frisksiktslinje
 - Stenging av avkjørsel
 - Avkjørsel



	OMRÅDEREGULERINGSPLAN			Koordinatsystem: Euref 89 - UTM zone 32
	BJØRNLI			Elevasjon: 1 m
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER				Kartmålestokk: 1:500
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN				Utarbeidelsesdato: 04.09.2018
Date er en revisjon av reguleringsplan for Bjørnli (PlanID 20120001), vedtatt 07.05.2015				
Kommunestyrets vedtak:				
2. gangs behandling i Hovedutvalg				
Offentlig ettersyn fra... til...				
1. gangs behandling i Hovedutvalg				19.04.2018
Kartlegging av arealer av planområdet				
FORSLAGSTILLER: Middal kommune				PLANID: 2018001
PLANEN UTARBEIDET AV: Middal kommune				SAKSBEH: HAWE





Meldal kommune



Reguleringsplan for Bjørnli

Planbeskrivelse

Rettslig bindende bestemmelser utarbeidet

i medhold av plan- og bygningslovens § 12-7

Nasjonal PlanID: 20180001

Planstatus: Planforslag

Plantype: Områderegulering

Dato: 04.09.2018

1. Bakgrunn

Reguleringsplan for Bjørnli ble første gang vedtatt 07.05.2015. Denne revisjonen i 2018 åpner ikke for endret arealbruk, og det er derfor ikke gjort flere endringer enn nødvendig i denne planbeskrivelsen.

Hensikten med planarbeidet er beskrevet i planprogrammet fra 2012:

- Spesifisere arealbruk og bestemmelser innenfor rammene som er gitt i kommunedelplan Løkken
- Avklare tydelige bestemmelser i forhold til bruk, vedlikehold og endring av bygninger og bygningsmiljø av historisk interesse.
- Avklare tydelige bestemmelser i forhold til plassering og utforming av nybygg
- Avklare hvor det kan være aktuelt å fradele nye boligtomter eller utvide eksisterende tomteareal
- Avklare behovet for sikrede og eventuelt tilrettelagte lekeplasser og grøntarealer, og plassering av disse
- Avgrense aktuelle nye boligfelt med eventuelle krav om detaljregulering
- Avsette areal for fortau eller gang- og sykkelvei langs fylkesveien

Varsel om oppstart omfattet et noe større areal enn det som er tatt med i planforslaget. Årsaken er at kommunen ikke har funnet det hensiktsmessig å planlegge nye boligfelt rundt den eksisterende bebyggelsen på Bjørnli i denne omgang, men ønsker heller å fokusere på bygningsmiljøet som har historisk interesse. Kommunedelplanen inneholder større boligareal nord og vest for dette, og disse områdene kan reguleres senere dersom det skulle bli aktuelt å opparbeide dem.

2. Forslagstiller og plankonsulent

Planen er utarbeidet av rådmannen. Planansvarlig Hans-Victor Wexelsen har hatt hovedansvaret både for planen som ble vedtatt i 2015, og for revisjonen i 2018.

Hovedutvalg for utvikling og drift fungerte som arbeidsutvalg fra juni 2014 og frem til det første vedtaket i 2015.

Den 21.11.2012 inngikk Meldal kommune avtale med Plankontoret v/Sissel Enodd om konsulentbistand til utarbeiding av plandokument med beskrivelse og bestemmelser samt eventuell konsekvensutredning. Samarbeidet ble avsluttet ved årsskiftet 2013/2014 og Plankontoret leverte sitt utkast til plandokument til kommunen. Planen er delvis basert på utkast fra Plankontoret, men er bearbeidet kraftig av kommunen.

Forslag til byggeskikkveileder er utarbeidet av Asplan Viak AS v/ Astrid Storøy, Ida Haukeland Janbu, Lene Nagelhus og Tellef Dannevig. Også denne er kraftig bearbeidet av kommunen. Det er derfor kommunen som står ansvarlig for alle konklusjoner i veilederen.

3. Planprosessen

Den første planprosessen

Oppstart av arbeidet med en reguleringsplan for Bjørnli er vedtatt i kommunens handlingsprogram for 2012.

Etter en anbudsrunde i november 2012 inngikk kommunen avtale med Plankontoret 21.11.2012.

Meldal kommune kunngjorde oppstart av planarbeidet i avisa Sør-Trøndelag og på kommunens nettside. Det ble sendt brev til berørte parter og sektormyndigheter den 13.12.2012 og oppfordret til å komme med innspill til planarbeidet innen 21.1.2013.

Planprogram ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 28.11.2012 – 9.1.2013. Planprogrammet ble endelig vedtatt den 12.6.2013.

Den 16.1.2013 varslet Sør-Trøndelag fylkeskommune krav om arkeologiske undersøkelser for deler av planområdet. Befaringen ble gjennomført 30.6.2013. Arkeologisk rapport datert 17.12.2013 konkluderer med at det ikke ble gjort arkeologiske registreringer av noe slag under befaringen.

Den 30.06.2013 gjennomførte planansvarlig en befaring av hele planområdet sammen med Hauke Haupts fra Sør-Trøndelag fylkeskommune. Befaringen resulterte i et omfattende bildemateriale. Fylkeskommunen hadde til hensikt å bidra med en byggeskikkveileder, eller materiale til utarbeiding av byggeskikkveileder. På senhøsten 2013 ble det klart at Fylkeskommunen likevel ikke hadde ressurser til å påta seg denne oppgaven.

Den 2.9.2013 ble det avholdt et åpent møte på Løkken og det ble satt ny frist for å komme med innspill til den 19.9.2013. På møtet ble det lagt fram et foreløpig utkast til plankart og diverse momenter til bestemmelser. Hauke Haupts informerte om byggeskikk.

Høsten 2013 tok planansvarlig kontakt med flere aktuelle firma med tanke på en ingeniørgeologisk kartlegging av deler av planområdet. Årsaken til dette var nærheten til fareområde for oppsprukket berggrunn som fremgår av kommunedelplan for Løkken. Oppdraget ble gitt til Rambøll Norge AS som gjennomførte en befaring den 22.11.2013, og leverte sin rapport 2.12.2013. Rapporten fraråder ny boligbebyggelse i området langs Hønsegata og opp mot høydebassenget. Årsaken til dette er risiko for sprekker og «innrasning» grunnet eventuell kollaps av bergrom eller endret fyllingsnivå av vann i gruverom.

Den 27.11.2013 informerte planansvarlig Hovedutvalg for utvikling og drift om status for planarbeidet. Planansvarlig påpekte at planforslaget som var utarbeidet i samarbeid med Plankontoret ikke var brukbart uten en byggeskikkveileder. Hovedutvalget ga planansvarlig samtykke til å avslutte samarbeidet med Plankontoret, fullføre planarbeidet på egenhånd og samtidig søke Riksantikvaren om midler til å engasjere et eksternt firma til å utarbeide byggeskikkveileder.

Den 16.1.2014 sendte kommunen en henvendelse til aktuelle firma, og mottok tilbud på arbeidet med byggeskikkveileder.

Den 5.2.2014 sendte kommunen søknad til Riksantikvaren, via Fylkeskommunen, om midler til utarbeiding av en byggeskikkveileder. Utover vinteren ble det gitt signaler om at det fantes lite midler å fordele og at søknaden sannsynligvis ville bli avslått. Søknaden ble avslått i april.

Den 2.4.2014 inngikk Meldal kommune avtale med Asplan Viak AS om utarbeiding av forslag til byggeskikkveileder med lavere budsjett. Forslaget ble levert kommunen 28.5.2014.

Sør-Trøndelag fylkeskommune v/ Hauke Haptops leverte 31.5.2014 kommentarer og forslag til justeringer av veilederen.

11.6.2014 presenterte planansvarlig forslaget til veileder for Hovedutvalg for utvikling og drift. Planansvarlig ble bedt om å foreta endringer og justere de øvrige plandokumentene i tråd med konklusjonene i veilederen.

3.9.2014 presenterte planansvarlig et langt på vei ferdig planforslag for hovedutvalget, og ba om at utvalget tok stilling til en del vesentlige konklusjoner. Nødvendige avklaringer ble gjort. Planansvarlig ble bedt om å legge fram et ferdig planforslag til behandling i neste møte.

8.10.2014 ble planforslaget vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 16.10.2014 – 27.11.2014.

17.11.2014 ble det arrangert et åpent møte i idrettsbygget på Løkken, der planforslaget ble presentert.

3.12.2014 presenterte planansvarlig de innkomne høringsuttalelser for hovedutvalget, og ba om en tilbakemelding på de foreslåtte endringene. Hovedutvalget foretok de nødvendige avklaringer. Planansvarlig ble bedt om å legge frem revidert planforslag til behandling i neste møte.

28.01.2015 ble revidert planforslag vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 29.01.2015 – 19.02.2015.

Sør-Trøndelag fylkeskommune fremmet innsigelse (krav til egengodkjenning) til det reviderte planforslaget.

25.02.2015 vedtok Hovedutvalg for utvikling og drift å ikke etterkomme krav til egengodkjenning.

24.03.2015 deltok representanter fra kommunen i et møte med Fylkesutvalget, og informerte om kommunens syn i saken. Fylkesutvalget vedtok å trekke krav til egengodkjenning.

07.05.2015 ble planen vedtatt i kommunestyret.

Revisjon av planen

Våren 2017 hadde ordfører og hovedutvalgsleder et møte med Bjørnli Vel der blant annet reguleringsplanen ble diskutert. Det var enighet om at Bjørnli Vel skulle etablere en arbeidsgruppe som skulle utarbeide et innspill til konkrete endringer i planen. Planansvarlig deltok på to møter i arbeidsgruppa for å svare på spørsmål. Planansvarlig ba arbeidsgruppa ta utgangspunkt i den eksisterende veilederen og gjennomgå denne punkt for punkt, slik at arbeidsgruppas endelige innspill skulle bli så konkret som overhodet mulig.

Arbeidsgruppa leverte sitt innspill til kommunen den 16.06.2017. Dette er ikke å regne som et privat reguleringsforslag, men et ønske om endring av områdereguleringsplanen og et forslag til hvordan det bør gjøres.

Den 19.09.2017 deltok ordfører, hovedutvalgsleder og planansvarlig i møte med styret i Bjørnli Vel og arbeidsgruppa som har utarbeidet innspillet. Styret ga uttrykk for at de ønsket en foreløpig tilbakemelding på hvordan kommunen vurderer de foreslåtte endringene.

Den 18.10.2017 ble innspillet lagt fram og presentert for Hovedutvalg for landbruk og tekniske tjenester. Planansvarlig ba Hovedutvalget om en foreløpig vurdering av hvordan forslaget skal håndteres med utgangspunkt i 3 hovedstrategier:

- Avvise forslaget og beholde dagens plan uendret.
- Imøtekomme forslaget og nedprioritere hensynet til bevaring av kulturmiljø på Bjørnli.
- Vurdere om et kompromiss er mulig. Med utgangspunkt i forslaget kan kommunen vurdere hvilke endringer som kan gjøres i nåværende plan uten å forkaste hensynet til bevaring av kulturmiljø.

Hovedutvalget ga uttrykk for at strategi nummer 3 virker mest fornuftig.

Ordfører, hovedutvalgsleder og planansvarlig hadde nytt møte med Bjørnli Vel og arbeidsgruppa 27.02.2018. Planansvarlig forklarte hvordan saken var presentert og diskutert i Hovedutvalget. Det var enighet om at planansvarlig skulle framlegge sak om oppstart av ny planprosess for behandling i Hovedutvalget i april.

18.04.2018 vedtok kommunen oppstart av arbeidet med å revidere eksisterende områdereguleringsplan for Bjørnli.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Regional plan for kulturminner i Sør-Trøndelag

Både strukturen og bebyggelsen i området er bevaringsverdig og prioritert som kulturmiljø gjennom Regional plan for kulturminner i Sør-Trøndelag (2013-2017).

4.1.2 Kommunedelplan Løkken

Planområdet ligger innenfor kommunedelplan Løkken, vedtatt 20.6.2018. Kommunedelplanen viser en hensynssone for bevaring av kulturmiljø som er i samsvar med gjeldende regulering.

I Fagerliåsen er det vist faresone for oppsprukket berggrunn.

Planforslaget er i samsvar med arealdelen.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplan for Bjørnli ble første gang vedtatt 07.05.2015

4.3 Retningslinjer for byggevirkosomhet i Løkkenområdet

Tidlig på 90-tallet ble det laget retningslinjer for byggevirkosomhet i Løkkenområdet. Formålet med retningslinjene var "Å bevare Løkkens særegne historie slik denne har kommet til uttrykk i den fysiske utforming av området". Retningslinjene var ment som grunnlag for byggesaksbehandling frem til det foreligger godkjent reguleringsplan og som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplan/reguleringsbestemmelser.

Retningslinjene ble formelt opphevet av ny kommuneplan i 2018.

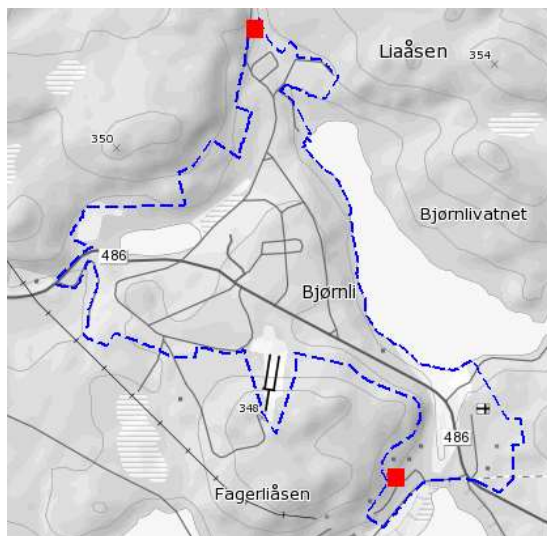
5.4 Kulturminner og kulturmiljø

5.4.1 Bjørnli Haveby

Orkla Grube-Aktiebolag etablerte Bjørnli i mellomkrigstida (1915-1921). Her bodde arbeidsfolk og formenn, og det ble det bygd skole, butikk, brannstasjon og forsamlingslokaler. Gruvesamfunnet var klassedelt, noe som også var tydelig i arkitektur og byggestil.

Havebyen er nærmere beskrevet i veilederen.

5.4.2 SEFRAK



Innenfor planområdet er det registrert to meldepliktige bygg i SEFRAK-registeret. Den ene ligger helt nord i planområdet og er ei lita trønderlån som ble flyttet fra Orkdal og satt opp på Bjørnli i 1916. Det andre er et eldre bolighus i Fagerlia. Bygningene er datert i gruppe 1800-1899 som medfører at det er meldeplikt ved riving og ombygging.

5.4.3 Askeladden

Kulturminnedatabasen Askeladden viser at Løkken kapell er listeført kirke. Listeførte kirker skal behandles i henhold til det såkalte kirkerundskrivet: Rundskriv T-3/00 fra Kirke- utdannings og forskningsdepartementet og Miljøverndepartementet: Forvaltning av kirke, kirkegård og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø.

Saker som angår endringer i og ved listeførte kirker skal sendes til Riksantikvaren for uttalelse før biskopen fatter vedtak etter kirkeloven. Det vil si at Riksantikvaren skal uttale seg om endringer i kirken, og om istandsettings- og vedlikeholdstiltak. Kirkelig fellesråd sender søknad via biskopen til Riksantikvaren. Riksantikvaren gir faglige råd om endringer i eller vedlikehold av kirken, men det er biskopen som gir endelig vedtak etter kirkeloven.

Kirkerundskrivet sier at mindre reparasjoner og alminnelig vedlikehold av kirkebygningen som ikke griper inn i elementer av antikvarisk verdi, kan utføres uten at Riksantikvaren konsulteres. Er man i tvil om tiltaket vil berøre antikvariske interesser, skal Riksantikvaren forespørres.

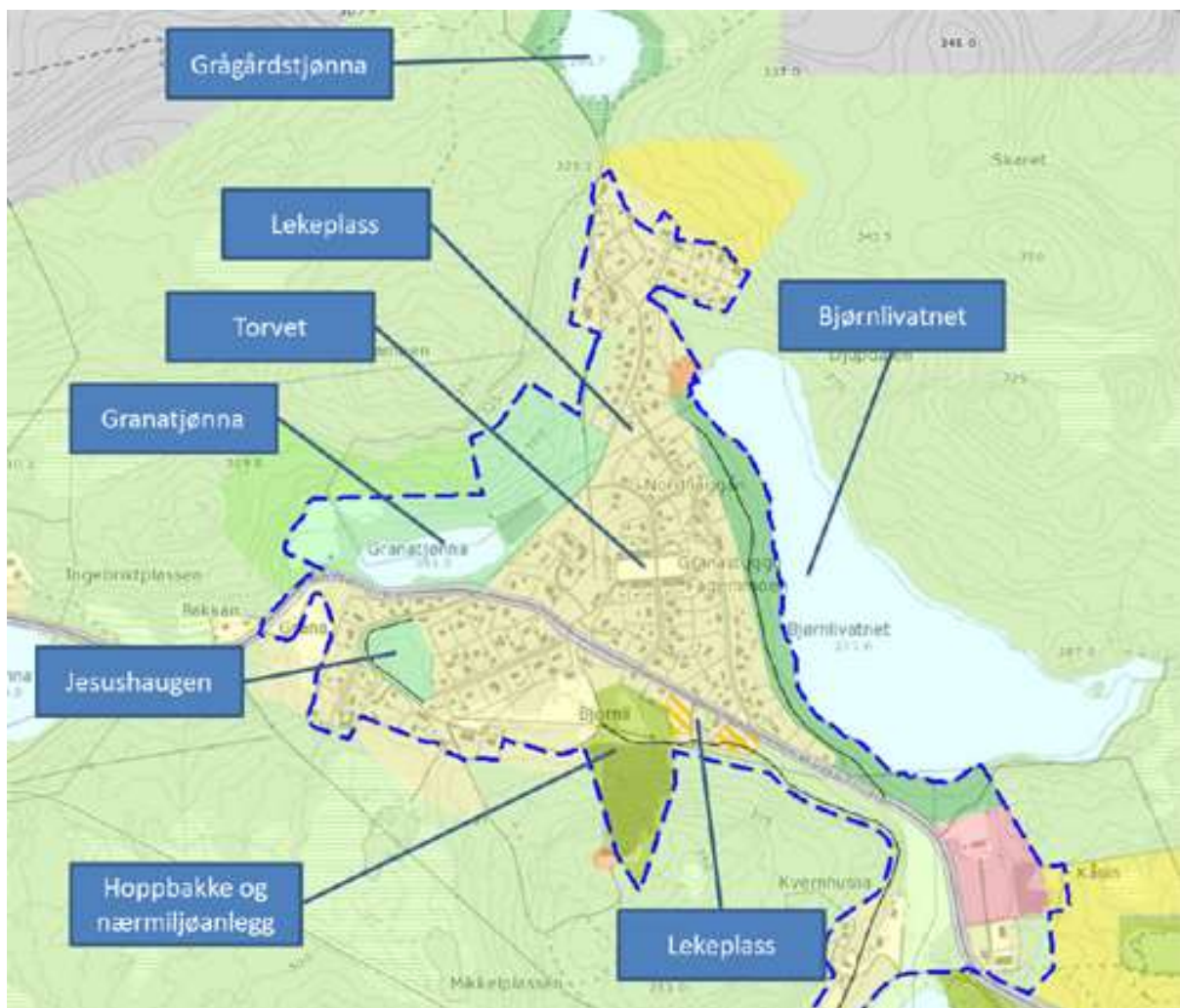
Kirkerundskrivet presiserer også at ved alle maler-, kalkings- og murpussarbeider skal det benyttes tradisjonelle materialer og teknikker. Mindre utvendige og innvendige arbeider kan utføres uten å konsultere Riksantikvaren, dersom det benyttes tradisjonell malingstype og samme farge som tidligere. Større oppussings-, og reparasjonsarbeider skal alltid forelegges Riksantikvaren på forhånd.

Endringer som gjelder kirkens omgivelser – planarbeid eller tiltak innenfor 60-meterssonen skal behandles av fylkeskommunen

5.5 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Arealer langs Bjørnlivatnet og Granatjønnen er avsatt til grønnstruktur i kommunedelplanen. Den gamle trikketraseen går gjennom blant annet disse områdene og er delvis opparbeidet som turvei.

Nærmiljøanlegget ved hoppbakken, Jesushaugen, Torvet, Nyanlegget, lekeareal ved butikken, Granatjønnen og Bjørnlivatnet er viktige områder for rekreasjon



5.6 Trafikkforhold



Årsdøgntrafikk for FV486. Kilde NVDB juni 2014.

NVDB inneholder en feil da veien øst for Bjørnli er skiltet 60 km/t

Det aller meste av det interne veinettet på Bjørnli består av private veier. Kun «Skjæringa» er kommunal vei.

FV486 går gjennom Bjørnli og har fartsgrense 40 km/t gjennom selve tettstedet. Årsdøgntrafikk for 2013 er i nasjonal vegdatabank oppgitt til 320 vest for skjæringa, og 590 på østsiden.

Nasjonal vegdatabank har fire ulykkesregistreringer langs FV486 innenfor planområdet. En av disse er i 50-sonen lengst vest i planområdet og de 3 andre er i 80-sonen på strekningen mellom Fagerlia og kapellet.

Det er ikke fortau eller gang-/sykkelveg gjennom tettstedet, men dette er lagt inn i kommunedelplan for Løkken.

5.7 Teknisk infrastruktur

Kommunale vann og avløpsledninger ligger i området.

5.8 Grunnforhold

Området ligger over marin grense og det er ikke fare for kvikkleire i området. Kommuneplanens arealdel viser faresone for sprekkdannelser ved Fagerliåsen. Sprekkdannelser er et resultat av tidligere gruvedrift. Kommunen har engasjert Rambøll for å gjøre en vurdering av områdene nærmest Fagerliåsen, da det tidlig i planfasen ble vurdert å regulere flere boligtomter langs Hønsegata og langs veien opp til Høydebassenget.

Rapporten konkluderer med at områder mellom Fagerliåsen, Hønsegata og Myra har mange sprekker og innsynkninger som vurderes å henge sammen med gruvedrifta. Videre forløp av eventuell kollaps av bergrom eller endret fyllingsnivå av vann i gruverom er umulig å forutsi. Med dagens krav til sikkerhet for rasfare ihht. plan og bygningsloven med største årlige sannsynlighet på 1/1000, vurderes området som for usikkert. Områdene som er vurdert tilfredsstillende ikke de krav som stilles for rasfare eller her «innrasingsfare» på tomtene. Årsaken til dette er at det har vært en svært omfattende utsprenkning av bergrom i Løkken gruve og sammenrasinger av gruverom har medført oppsprekking og innsynkninger i overflaten. Det kan ikke utelukkes at det også i fremtiden vil oppstå nye sprekker og sammenrasinger. Rambøll vil derfor ikke anbefale at arealene betegnet som 2, 3 og 4 på kartet nedenfor reguleres til boligformål.



Punkt på kartet viser observerte sprekker og hull. Kilde: Rambøll

5.9 Støyforhold

Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15-20 år frem i tid. Kartet antyder at trafikkstøy kan innebære en konflikt for et lite antall eksisterende boliger langs fylkesvegen.

I tillegg berøres den sørligste delen av planområdet (Fagerlia) av støy fra Orkla motorbane som ligger på den andre siden av Fagerlivatnet.



Kartet viser gul og rød sone fra vegvesenets støyvarslingskart og beregnet støysone fra Orkla motorbane vist med gul skravor.

5.10 Forurensning i grunnen

Fylkesmannen skriver i innspill til planarbeidet at det dersom det kan være grunn til å tro at det er forurensning i grunnen, så må dette undersøkes. Det må gjøres en vurdering av grunnforholdene og eventuelt behov for tiltaksplan for området, jf. veileder TA 2553/2009 fra SFT "Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn".

Løkkenområdet har betydelige forurensninger etter gruvetida. Bjørnlivatnet og Granatjønna vises som gruvepåvirket vassdrag med svært dårlig miljøtilstand på www.miljostatus.no. Det arbeides for å bedre forurensningssituasjonen gjennom flere prosjekter.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Området er planlagt regulert til

- §12-5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse
 - Garasjeanlegg for boligbebyggelse
 - Religionsutøvelse
 - Idrettsanlegg
 - Nærmiljøanlegg
 - Lekeplass
 - Energianlegg
 - Avløpsanlegg
 - Kombinert formål - Bolig/forretning/næring
 - Kombinert formål - Bolig/forsamlingslokale
- §12-5 nr. 2 Samferdsel og teknisk infrastruktur
 - Veg
 - Gangveg
 - Parkering
- §12-5 nr. 3 Grønnstruktur
 - Grønnstruktur
 - Turveg
 - Park
- § 12-5 nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
- §12-6 Soner med særlig angitt hensyn
 - Hensynssone bevaring av kulturmiljø
 - Faresone høyspenningsanlegg

6.2 Områder til bebyggelse og anlegg

6.2.1 Boligbebyggelse

Mesteparten av de eksisterende boligene er vist til boligformål med hensynssone bevaring av kulturmiljø. Det er gitt bestemmelser til hensynsonen for å ivareta den kulturhistoriske verdifulle bebyggelsen på Bjørnli. Byggegrense er lagt langs den opprinnelige bebyggelsen slik at eventuelle tilbygg og nybygg skal legges bak og underordne seg den historiske bebyggelsen.

I tillegg til reguleringsbestemmelsene har kommunen i henhold til plan- og bygningsloven § 89 anledning til å pålegge eiere å holde bygninger og installasjoner i stand slik at det ikke oppstår fare eller vesentlig ulempe for omgivelsene:

Riving på grunn av forfall og forebygging: plan- og bygningsloven § 89:

Eier skal sørge for at byggverk og installasjoner som omfattes av denne loven holdes i slik stand at fare eller vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom, og slik at det ikke virker skjæmmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Plan- og bygningsmyndighetene kan gi de pålegg

som finnes nødvendig for å forebygge eller få brakt i orden forhold som rammes av denne bestemmelse.

Saksbehandlingsforskriften § 19 gir dessuten hjemmel for at kommunen kan gi eiere pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger.

Bebyggelsen i boligfeltet Finland er fra 1980-tallet og ligger godt skjermet. Dette feltet er vist uten hensynssone.

Bebyggelsen i Nordvika har et annet opphav enn den øvrige bebyggelsen, og er derfor holdt utenfor hensynssonen.

Bebyggelsen i Fagerlia er holdt utenfor hensynssonen.

6.2.2 Garasjeanlegg for boligbebyggelse

Tomter for fellesgarasjer er vist som eget formål. Samtlige ligger innenfor hensynssonen. Utformingen av disse skal underordne seg det historiske miljøet.

6.2.3 Religionsutøvelse

Løkken kapell og kirkegården er vist til religionsutøvelse med hensynssone bevaring av kulturminner. Kapellet er listeført kirke og det er gitt bestemmelser om at alle bygningsmessige inngrep ut over alminnelig, ikke endrende vedlikehold, kan bare skje i samråd med antikvarisk myndighet.

Kirkegården er å betrakte som kulturminne og gravminner skal ikke fjernes.

6.2.4 Idrettsanlegg/ Nærmiljøanlegg/ Lekeplass

Bjørnlibakken og skøytebanen øst for Granatjønnen er vist til idrettsanlegg. Nærmiljøanlegget ved Bjørnlibakken er vist til nærmiljøanlegg. Areal bak fellesgarasjer der Nergata møter Nyanlegget er vist til lekeplass. Kategoriene er valgt ut ifra dagens bruk, men reguleringsbestemmelsene er felles.

6.2.5 Energianlegg

Eksisterende trafo lengst nord i Hønsegata er vist til energianlegg

6.2.6 Avløpsanlegg

Eksisterende avløpsanlegg nordvest for Bjørnlivatnet er vist til avløpsanlegg.

6.2.7 Kombinerte formål

Butikken (nedbrent), pensjonatet og boligen som ligger mellom disse er vist til kombinert formål bolig/forretning/næring. Hensikten med dette er å peke ut et område der det kan tillates annen virksomhet enn ren boligbebyggelse. Planen er likevel ikke til hinder for at området benyttes utelukkende til boligformål. Industri eller bensinstasjon tillates ikke.

Brannstasjonen er i samsvar med eksisterende bruk vist til kombinert formål bolig/forsamlingslokale.

6.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.3.1 Veg

Veger er en del av hagebystrukturen. Det er derfor gitt fellesbestemmelser til planen om at hagebystrukturen i sin helhet med gateløp, torget, hager og vegetasjon skal bevares.

Vegformålet omfatter kjørebaner, annen veggrunn og eventuelt fortau.

Fv. 486 er vist med vegformål for de arealene som Sør-Trøndelag fylkeskommune eier. Arealene er regulert med offentlig eierform og har påskriften «o_veg» i kartet. Kommuneplanen viser gang/sykkelveg langs fylkesvegen gjennom hele Bjørnli. Det har vært vurdert å utvide vegarealet for å sikre areal til anlegg av fortau eller gang-/sykkelveg langs fylkesvegen. Prosjektet er ikke prioritert av Statens vegvesen de nærmeste periodene. Det er også en del usikkerheter om standard mv som skal legges til grunn for planleggingen. Dersom det viser seg at anlegning av fortau eller gang-/sykkelveg krever mer areal enn det som allerede er ervervet til veggrunn, må det foretas en endring av reguleringsplanen.

Alle øvrige veier er regulert med annen eierform. Det legges ikke opp til kommunal overtakelse av veinettet gjennom planen. Det åpnes for at også «Skjæringa» blir privat vei.

6.3.2 Gangveg

De interne vegene rundt torvet og stikkvegen mellom Skjæringa og Torget, er vist til gang-/sykkelveg hvor det er tillatt å kjøre til eiendommene. Hensikten er å hindre uønsket biltrafikk ved boligene på torvet. I tillegg er det vist en gangveg mellom Grana og Ner-Grana.

6.3.3 Parkering

Parkering skal i hovedsak foregå innenfor de ulike formål for bebyggelse og anlegg. Ved arealet for kombinert bebyggelse bolig/forretning/næring er det en eksisterende parkeringsplass under kraftlinja som er vist til parkeringsformål da området ikke er egnet til bebyggelse uten at kraftlinja graves ned.

6.4 Grønnstruktur

Grønnstruktur er vegetasjonspregede arealer hvor tiltak for friluftaktiviteter og lek kan tillates. Tiltak som hindrer allmennhetens bruk av arealene tillates ikke. Det er derfor en glidende overgang mellom grønnstruktur og formålene Idrettsanlegg, nærmiljøanlegg og lekeplass. Det som skiller dem er graden av opparbeiding som kan tillates.

Grønnstrukturen er en del av den bevaringsverdige hagebystrukturen. Bestemmelser og veiender legger føringer for hvordan områdene kan utnyttes.

Jesushaugen og randsoner til Granatjønna og Bjørnlivatnet er viktige områder for rekreasjon, lek og uteopphold som er gitt den generelle betegnelsen grønnstruktur. Det samme gjelder områdene innimellom bebyggelsen.

Området på begge sider av Hønsegata har vært vurdert som et aktuelt område for ny bebyggelse. På grunn av konklusjonene i den ingeniørgeologiske rapporten fra Rambøll er dette likevel ikke tatt inn i planforslaget, og området er vist til grønnstruktur.

6.4.1 Park

Torvet er vist til parkområde. Det samme gjelder et område nord for krysset Nyanlegget-Nordvika. Hensikten med å bruke parkformålet er å synliggjøre at en større grad av tilrettelegging og opparbeiding er ønskelig.

6.4.2 Turveg

Den gamle trikketraseen ligger for det meste i grønnstrukturområder. Tilgjengelige deler er vist som turveg med hensynssone bevaring. Der turvegen er lagt i ny trase er det ikke hensynssone og dette er kun tatt med for å vise at det bør være en sammenhengende løype. Trasevalg utenfor hensynssonen er kun veiledende da opparbeiding av en enkel turvei uansett er i tråd med grønnstrukturformålet. Det er ikke tillatt med tiltak som hindrer vedlikehold av og ferdsel på turvegen.

6.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Granatjønnen brukes til skøytebane og er derfor vist til friluftsområde i sjø og vassdrag

6.6 Hensynssoner og juridiske linjer

6.6.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø

Den historiske bebyggelsen, grønnstrukturområder mellom denne, trikketraseen og historiske veger er vist med hensynssone bevaring av kulturmiljø. Det er gitt bestemmelser til hensynssonen om krav til byggearbeider, bygningselementer, utendørs elementer, riving mv. Det er utarbeidet en byggeskikkveileder for Bjørnli som viser eksempler på utforming av ulike elementer.

Det er strengest krav til bevaring av de gamle husene rundt Torvet der eksteriørmessige forandringer eller på-/tilbygginger ikke tillates.

6.6.2 Faresoner

Det går høyspentledning gjennom planområdet. Langs denne er det vist faresone høyspenningsanlegg med 7,5 m ut til hver side. Det er gitt bestemmelse til sonen om at det ikke er tillatt å oppføre bebyggelse innenfor faresonen, men at det kan gis tillatelse til tiltak dersom høyspentledningen graves ned i bakken.

6.6.3 Byggegrenser

Byggegrensene innenfor hensynssonen for bevaring av kulturmiljø følger så langt det er mulig hovedfasade for den opprinnelige bebyggelsen.

7. Virkninger av planforslaget – utredning i henhold til planprogrammet

7.1 Naturmangfold

I følge miljødirektoratets og kommunens vilt- og naturtypekart er det ikke registrert nasjonalt, regionalt eller lokalt viktige naturtyper innenfor, eller i umiddelbar nærhet til, planområdet. Det er heller ikke registrert noen form for vern i eller nær planområdet.

www.artsdatabanken.no viser ingen registrerte prioriterte arter, truede eller nær truede arter i eller i nærheten av planområdet.

Planforslaget medfører svært få nye inngrep i naturen.

Eksisterende og tilgjengelig kunnskap er med dette innhentet og kunnskapsgrunnlaget, jf. naturmangfoldloven § 8, anses som oppfylt. Ut i fra kunnskap om topografi, vegetasjon og inngrep i området er det ikke grunn til å anta at det vil være noen annen truet naturtype eller truede arter i det aktuelle området. Førre-var-prinsippet kan derfor tillegges mindre vekt i denne saken. Med bakgrunn i dette vurderes det derfor at utbygging i området ikke vil gå på bekostning av viktig naturmangfold.

7.2 Landskap

Planforslaget åpner ikke for landskapsmessige endringer.

7.3 Landbruk

Planforslaget medfører ingen negative konsekvenser for landbruk.

7.4 Kulturminner og kulturmiljø

Bjørnli haveby er et spesielt kulturmiljø som er bevaringsverdig. Planen er positiv for kulturmiljøet ved at det gis bestemmelser, og en utfyllende veileder, for å ivareta og videreutvikle hagebyen.

7.5 Fareområder

Planforslaget medfører ingen økt risiko. Grunnforholdene nærmest Fagerliåsen er undersøkt av Rambøll, og bygging av nye boliger her er frarådet. Dette er derfor utelatt i planforslaget.

7.6 Trafikksikkerhet

For å redusere biltrafikk og ivareta trafikksikkerheten på Torvet er de interne vegene ved Torvet vist til gangveger. Det er forutsatt at det tillates kjøring til eiendommene. Trafikksikkerheten på torvet blir dermed forbedret.

Siktforhold ved kryss er ivaretatt ved at det er vist frisktlinjer.

Trafikksikkerhet langs fylkesvegen endres ikke som følge av planforslaget.

7.7 Forurensning i grunnen

Planen åpner ikke for utbygging av nye områder eller omfattende anleggsarbeid som kan endre forurensningssituasjonen i området. Det vurderes derfor at det ikke er behov for nærmere undersøkelser eller tiltaksplan i forbindelse med dette planarbeidet.

7.8 Støy

Planen medfører ikke endring av støysituasjonen. Det planlegges ikke ny støyutsatt bebyggelse eller nye støykilder.

7.9 Bygningsmiljø og estetikk

Det er laget en omfattende veileder som beskriver hvordan nye byggetiltak skal utformes. Gjennomføring og håndheving av planbestemmelsene vil innebære en strengere praksis enn det som har vært tilfelle i kommunen tidligere.

7.10 Barn og unge

Planen omdisponerer ikke areal som brukes til lekeareal for barn og unge i dag. Eksisterende lekearealer reguleres til grønnstruktur, idrettsanlegg, lekeplass eller underformål av disse.

7.11 Folkehelse og friluftsliv

Viktige områder for rekreasjon og lek er sikret gjennom at disse reguleres til grønnstruktur, idrettsanlegg, lekeplass eller underformål av disse.

7.12 Universell utforming

Mesteparten av den historiske, bevaringsverdige bebyggelsen er ikke universelt utformet. Mesteparten er heller ikke egnet til å bygges på eller om til å bli universelt utformet da det eventuelt vil gå på bekostning av verneverdiene i området. Det er gitt bestemmelser om at krav i byggt teknisk forskrift kun gjelder i den grad det er forenlig med bevaring av kulturmiljø og antikvariske verdier. Det er også gitt bestemmelse om at nødvendige tiltak for funksjonshemmede kan tillates, men at prinsippene i veilederen skal følges i den grad det er mulig

8. Risiko- og sårbarhetsanalyse

I følge plan og bygningslovens § 4-3 skal myndighetene ved utarbeidelse av planer for utbygging påse at risiko og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet. Da denne planen ikke medfører utbygging av nye områder, eller vesentlig endring av dagens arealbruk vil analysen i all hovedsak gjenspeile de eksisterende forhold på stedet.

Hendelse/ situasjon	Sann- synlig	Konse- kvens	Risiko	Kommentar
Grunnforhold	3	2	6	Rambølls undersøkelse viser at det er sprekker og innsynkninger i området nærmest Fagerliåsen, og at et videre forløp er umulig å forutsi (kap. 5.8). Risiko er vurdert ut ifra at det ikke er planlagt ny bebyggelse i disse områdene. Det må anses å være en viss risiko for skader på nærliggende eksisterende bebyggelse i form av f.eks. sprekker i mur.
Ras og skred	1	1	1	Det er ikke kvikkleire i området. Bebyggelsen er ikke utsatt for stein eller snøskred.
Flom	1	1	1	Ingen kjent risiko for flom
Trafikkforhold	2	2	4	Det finnes et lite antall ulykkesregistreringer i NVDB.
Støy	3	1	3	Støyvarselkart viser at noen få boliger er utsatt for støy fra fylkesvei og motorbane.
Forurensning	2	1	2	Det finnes forurensning i området i form av deponerte masser fra tidligere gruvedrift. Egne prosjekter er i gang for å forbedre situasjonen. Risiko vurderes likevel lavt i denne sammenhengen da situasjonen ikke påvirkes av bebyggelsen på Bjørnli, og situasjonen endres ikke som følge av denne planen.
Skogbrann/ lyngbrann	1	4	4	Trehusbebyggelse omgitt av skogområder vil alltid være utsatt dersom det skulle oppstå skogbrann. Sannsynlighet for dette er likevel ikke høyere på Bjørnli enn i tilsvarende boligområder.

ROS-analysen er utført i henhold til følgende risikomatrixe:

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig/ en viss fare	3. Betydelig/ kritisk	4 Alvorlig/ farlig	5. Svært alvorlig/ katastrofalt
Sannsynlighet:					
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

Fra: Per Tore Kirkholt <pertore65@gmail.com>
Sendt: fredag 16. juni 2017 21.22
Til: Hans-Victor Wexelsen; Are Hilstad
Kopi: rita.smedplass@getmail.no; oeb@montmeldal.no; Stina Hedlund; terjeree@frisurf.no
Emne: FORSLAG TIL ENDRING AV VEILEDER FOR VEDTATT REGULERINGSPLAN (07.05.2015) FOR BJØRNLI HAVEBY
Vedlegg: FORSLAG TIL ENDRING AV VEILEDER FOR VEDTATT REGULERINGSPLAN (07.05.2015) FOR BJØRNLI HAVEBY_ 150617.pdf

Angående reguleringsplan for Bjørnli.

Intensjonen bak en reguleringsplan for Bjørnli har nok vært god, men innføring og implementering av denne har vært problematisk. For den enkelte oppsitter bosatt på Bjørnli betyr dette en hel rekke med pålegg og begrensninger for hva som kan gjøres med boligen.

Det er mange gamle hus i området som bærer preg av en annen tid da det var vanskelig - og på grensen til skammelig - å ta opp banklån. Det betyr at mange boliger har blitt bygd på og endret steg for steg.

Dette har resultert i en liten helhetlig planlegging og gjennomføring.

Det eneste området som fortsatt sitter igjen med en viss helhet og enhet, er Torvet.

Her er både farge og opprinnelig boligstruktur fortsatt intakt.

Ser vi bort fra Torvet og de store dobbeltbrakkene, er det i underkant 10 hus som fortsatt ser ut til å være en del av den originale og opprinnelige bebyggelsen.

For at dagens reguleringsplan skulle kunne bevart Bjørnli som et historisk kulturmiljø skulle den ha kommet for minst 40 år siden.

I dag ønsker kommunen at Bjørnli skal være et attraktivt boligområde for småbarnsfamilier samt at det er et satsningsområde. En stram og lite fleksibel reguleringsplan er ikke veien å gå for å nå dette målet. Den enkelte familie må kunne tilpasse boligen etter egne behov, ikke etter behovet til antikvarer.

Når det er sagt, er området perfekt til overnevnte formål med flotte nærområder, skøytebane, skimuligheter, barnehage og gapahuk/bålområde for små ekskursjoner rett rundt hjørnet for de fleste.

En tilpasset reguleringsplan uten urimelige krav til oppsitterne, kan være aktuelt for området rundt Torvet, ellers oppleves en slik løsning lite framtidsrettet og dynamisk for et levende lokalsamfunn.

På årsmøtet i Bjørnli Velforening avholdt 06.03.2017 ble det av årsmøtets medlemmer valgt og satt ned en egen arbeidsgruppe bestående av 3 personer som skulle arbeide med å etablere et

forslag til endring og bedre forvaltning av kommunens områdereguleringsplan for Bjørnli - (vedtatt gjeldene fra 07.05.2015.)

Gruppas medlemmer har vært:

Terje Ree

Stina Hedlund

Per T. Kirkholt

Gruppen har også vært så heldig å få hjelp fra Plan og GIS- ansvarlig i Meldal kommune, Hans-Victor Wexelsen som for øvrig også har vært med i arbeidet med eksisterende plan.

Arbeidsgruppen presenterte sitt forslag til endring av "planens veileder" i møtet med Bjørnli Vel sitt styre den 12.06.2017.

Styret hadde ingen motforestillinger til de forslag arbeidsgruppen gjennomgikk.

Flere kommuniserte derimot at dette endringsforslaget var i tråd med det som velforeninga i sin tid fremmet og ønsket.

Arbeidsgruppen oversender med dette vedlagt PDF fil som forslag til korrigerende innhold i "veileder for bevaring og utvikling av Bjørnli Haveby".

Vi håper og ønsker med dette at Meldal kommune og våre folkevalgte vil behandle vårt forslag med ærbødighet og fornuft slik at vi kan få en reguleringsplan som gir føringer for utvikling og vekst i et av kommunens største tettsteder.

Avslutter med å sitere forordet i veilederen:

"Veilederen skal hjelpe både innbyggere og byggesaksbehandler til å ta de rette avgjørelsene slik at særpreget på Bjørnli bevares, samtidig som det fortsatt skal være et attraktivt boligområde"

På vegne av arbeidsgruppen

Mvh

Per T. Kirkholt

Myra 7 Bjørnli

mob:41460268

FORSLAG TIL ENDRING AV VEILEDER FOR VEDTATT REGULERINGSPLAN (07.05.2015) FOR BJØRNLI HAVEBY

EKSISTERENDE BYGNINGSVOLUM	Veileder Side	Veileder	Forslag fra arbeidsgruppe Bjørnli Vel
De få gjenværende autentiske boligene og uthus som er gjenværende bør bevares med minst mulig endring	13	Bør	Bør
Original bygningselement bør ikke fjernes med mindre det kan dokumenteres at de ikke kan gjenbrukes	16	Bør	Bør
I mange tilfeller kan man skifte ut kun det som er råteskadd framfor å bytte ut hele bygningsdelen	16	Kan	Kan
Byggehøyder, volum og størrelse (fotavtrykk)	16		
Eksisterende gesims, takform, takvinkel samt bygningvolum - og høyde	16	Skal bevares	Skal bevares
Taktekking	16		
Tak på eksisterende bygningvolum bør tekkes med skifer, fortrinnsvis fasett	16	Bør	Valgfritt
Med unntak av opprinnelige boliger på Torvet kan matt grå/svart takstein....aksepteres	16	Kan	Skal
Takplater i aluminium tillates ikke	16	Tillates ikke	Tillates ikke
Torvet svart/grått takstein/skifer	16	Grå skifer	Valgfritt
Det opprinnelige fasadeuttrykket med orginale vindus og dørørramminger, vindskier og horisontal deling av gavlfasadene skal bevares eller tilbakeføres ved rehabilitering av fasader. <i>Arbeidsgruppe foreslår tillatt takutstikk</i>	16/17	Skal	Ja. Max 30cm
Det opprinnelige fasadeuttrykket med orginale vindus og dørørramminger, vindskier og horisontal deling av gavlfasadene skal bevares eller tilbakeføres ved rehabilitering av fasader. <i>Ang vassnæse er forslag fra arbeidsgruppa at dette er opp til hver enkelt huseier å bestemme</i>	16/17	Skal	Valgfritt
Utvendig kledning	16		
Kledning på hoved -og uthus, skal ha stående tømmermannspanel med overligger av høvlet staffpanel i samme profil og dimensjoner som originalen.	16	Skal	Skal ha Orkla/ Tr.heim
Vanlig glatt tømmermannspanel tillates ikke	16	Tillates ikke	Tillates ikke

FORSLAG TIL ENDRING AV VEILEDER FOR VEDTATT REGULERINGSPLAN (07.05.2015) FOR BJØRNLI HAVEBY

Vindu/hovedinngangsdør	Veileder Side	Veileder	Forslag fra arbeidsgruppe Bjørnli Vel
Originale vinduer som er i god teknisk stand skal ikke byttes ut	16	Skal ikke	Valgfritt
Nye vinduer skal samsvare med opprinnelig rute og rammeinndeling, slagreting, proposjoner, dimensjoner, plassering i veggliv og innfelling i vegg samt belistning	16	Skal	Bør
Ved rehabilitering av fasader skal nye, moderne vinduer erstattes med vinduer som samsvarer med opprinnelig dimensjon, inndeling og uttrykk	17	Skal	Bør
Husmorvinduer el. tilsvarende med løssprosser tillates ikke	17	Tillates ikke	Tillates
Ytterdør av tre med malt/olje behandlet overflate	17	Skal	Stryk
Nye dører tar opp opprinnelig form, farger og proposjoner som de originale	17	Være en fordel	Stryk
Uthus skal ha liggende vindu med 6 ruter, dører med liggende overlysvindu over dør	17	Skal	Valgfritt
Originale bygningselement i uthus skal bevares så langt som mulig	17	Skal	Valgfritt
Det opprinnelige fasadeuttrykket med originale vindus og dørromramming, vindskier og horisontal deling av gavlfasadene skal bevares eller tilbakeføres ved rehabilitering av fasader. <i>Arbeidsgruppe foreslår at vannbrett av tre er valgfritt</i>	17	Skal	Valgfritt
Nedløpsrør, beslag og piper	17		
Det skal kun benyttes galvanisert stål for maling.	17	Skal kun	Valgfritt
Detaljøsninger	17		
Opprinnelig fasadeuttrykk med original vindus- og dørinnramming, vindskier og horisontal deling av gavelfasaden skal bevares eller tilbakeføres ved rehabilitering av fasaden.	17	Skal	Valgfritt
Uthus	17		
Uthus bør ikke rives (Arbeidsgruppe - der det er delt uthus forutsetter det at begge parter er enige)	17	Bør ikke	Valgfritt

FORSLAG TIL ENDRING AV VEILEDER FOR VEDTATT REGULERINGSPLAN (07.05.2015) FOR BJØRNLI HAVEBY

	Veileder Side	Veileder	Forslag fra arbeidsgruppe Bjørnli Vel
Husenes struktur og utforming bevares som sammenbygde boder på tvers av tomtegrensene med felles saltak	17	Skal	Skal
Istandsetting skal utføres i tråd med opprinnelig utforming, bygningselement og materiale så langt det er mulig.	17	Skal	Valgfritt
Fargebruk	18		
Det skal kun brukes oljebasert maling utvendig (Arbeidsgruppe - Oljedekkebeis/maling)	18	Skal	Skal (Oljedekkebeis/maling)
Opprinnelig skal fargesetting videreføres	18	Skal	Valgfritt
Arbeidsgruppe - andre lyse fargevalører	18		Tillates
Moderne og sterke fargevalører tillates ikke	18	Tillates ikke	Tillates ikke
Funksjonærboligen og brannstasjonen	18	Hvit	Hvit
Arbeiderboligene	18	Lys engelsk rød	Lys engelsk rød, og lyse fargevalører
Brakker Type L1 L2 L3 (Samme fargesetting videreføres)	18	Lys oker	Lys oker
Garasjer	18	Lys engelsk rød Mosegrønn lys grå dører	Lys engelsk rød, og lyse fargevalører
Butikk og hybelhuset	18	Hvit	Hvit
Nye bygg må forholde seg til fargene i det delområdet de ligger i.	18	Må	Må

FORSLAG TIL ENDRING AV VEILEDER FOR VEDTATT REGULERINGSPLAN (07.05.2015) FOR BJØRNLI HAVEBY

	Veileder Side	Veileder	Forslag fra arbeidsgruppe Bjørnli Vel
Uthus skal ha samme farge som hovedhus (Arbeidsgruppe - <i>der det er delt uthus forutsetter det at begge parter er enige</i>)	18	Samme farge som hovedhus	Samme farge som hovedhus
Grunnmur kan males der tidligere malt i lys farge	18	Kan	Kan
Umalt grunnmur skal bevares umalt med grov puss	18	Skal bevares umalt med grov puss	Skal bevares umalt med grov puss
Gerikter, viduer, vinduskier, detaljer etc	18	Hvit	Lys engelsk rød, og lyse fargevalører
Hovedinngangsdør på alle hus rundt Torvet skal uten unntak males hvit	18	Skal - Hvit	Skal - Hvit
Hovedinngangsdør på øvrige boliger er valgfritt	18	Valgfritt	Valgfritt
Beslag, vannrenner og nedløpsrør skal males i husets hovedfarge	18	Skal- hovedfarge	Valgfritt
SPESIELLE FØRINGER HUSTYPER			
Brakker (L1, L2, L3)			
Det tillates ikke utbygging og tilbygging av brakkene	19	Tillates ikke	Tillates etter utvalgte forslag fra «arkitet»
Bislag i samme størrelse og utforming som opprinnelig utforming tillates	19	Tillates	Tillates
Arbeiderboliger (A, F og H)			
Nye tilbygg tillates	19	Tillates	Tillates
Boligens samlede BYA (bebygd areal) kan ikke overskride	19	Kan ikke - 80m2	Skal ikke - 120m2
Hensyn til hovedvolum (og virkning mot gate) vil være førende for hva som kan tillates	19	x	

FORSLAG TIL ENDRING AV VEILEDER FOR VEDTATT REGULERINGSPLAN (07.05.2015) FOR BJØRNLI HAVEBY

	Veileder Side	Veileder	Forslag fra arbeidsgruppe Bjørnli Vel
Funksjonærboliger og Typehus B (Torvet)	19		
Veien forbi kan trekkes ut fra husveggen på hovedvoulmet og inn mot plassen (<i>er pr i dag på 3,5</i>)	19	3 meter	5 meter
Veien skal kun benyttes til nødvendig tilbringertjenester og gangvei	19	Skal kun	Skal kun
Veien bør skiltes «Kun kjøring til eiendommene tillates»	19	Bør	Bør
Resterende areal på plassen skal fungerer som fellesareal	19	Skal	Bør
Nye bjørketrær skal plantes i overgang mellom plass og ny gangvei	19	Skal	Stryk
Biltrafikk skal ledes gjennom Torvgata	19	Skal	Skal
Det tillates ikke påbygging av bygningene rundt Torvet	19	Tillates ikke	Tillates ikke med unntak av enkeltboliger
Påbygg av enkeltboliger tillates ikke (Arbeidsgruppa - Tillates på bakside, med forutsetning av at begge er enige og at det blir identisk på begge sider. Arkitekt)	19	Tillates ikke	Tillates etter utvalgte forslag
Bolighusene skal bevares med enten dagens eller originaluttrykk og bygningsdeler så langs som mulig	19	Skal	Skal
Alle fasadene må ha samme uttrykk	19	Må ha	Må ha
Vedlikehold kan i denne sammenheng være maling, enkle reparasjoner, som ikke medfører endring av bygningens uttrykk	19	Kan – som ikke	Kan – som ikke
Det kan monteres snøfanger i nøytral, grå/svart utførelse ved gesims	19	Kan	Kan
Ved brann skal de opprinnelige husene gjenoppbygges med samme volum og plassering som i dag	20	Skal	Skal
Dersom de nye eneboligene brenner eller rives skal det vurderes særskilt hva som skal bygges på nytt. Det anbefales at det åpnes for et nybygg som tar opp form og proporsjoner fra den historiske skolebyg.	20	Skal	Stryk ?

FORSLAG TIL ENDRING AV VEILEDER FOR VEDTATT REGULERINGSPLAN (07.05.2015) FOR BJØRNLI HAVEBY

GENERELLE FØRINGER – NYE VOLUM/TILBYGG	Veileder Side	Veileder	Forslag fra arbeidsgruppe Bjørnli Vel
Volum/form	21		
Konstruksjon skal være av tre	21	Skal	Skal
Nye bygningsvolum som dominerer det eksisterende preget tillates ikke	21	Tillates ikke	Tillates
Utnyttingsgrad	21		
Nye tilbygg bør fortrinnsvis oppføres på baksiden av bolighusene	21	Bør fortrinnsvis	Bør fortrinnsvis
En eventuell utvidelse på en av gavlsidene må alltid utføres i samarbeid med «arkitekt»	21	Må alltid	Må alltid, med unntak av brakkene og Torvet
Tilpassing av eksisterende struktur gjennom størrelse, takvinkel, volum, nabobebyggelse og virkning fra gateplan vil være spesielt viktig å ta hensyn til	21	Spesielt viktig å ta hensyn til	5.2. Se Bestemmelser
Illustrasjoner som viser nær og fjernvirkning	21		Strykkes
Ved tilbygg av fasade skal denne trekkes minimum 30 cm inn fra hovedbyggets fasade mot gateplan	21	Skal	Bør
Ved utvidelse i husets lengderetning skal tilbygget tak trekkes minimum 30 cm ned målt vinkelrett på hovedbyggets takflate mot gateplan	21	Skal	Bør
Nye tilbygg kan ha maks 1 ½ etasje	21	Kan ha maks	Ikke høyere enn oppr.
Boligens samlede areal kan ikke overstige	21	Kan ikke - 80m2	120m2
Fra gateplan skal det opprinnelige huset fremstå som det viktigste volumet også etter ombygging slik at dette fortsatt er lesbart	21	Skal	Bør
Hovedbyggets hjørner mot gateplan skal ikke bygges inn	21	Skal ikke	Bør ikke

FORSLAG TIL ENDRING AV VEILEDER FOR VEDTATT REGULERINGSPLAN (07.05.2015) FOR BJØRNLI HAVEBY

	Veileder Side	Veileder	Forslag fra arbeidsgruppe Bjørnli Vel
Tilbyggets fasade skal trekkes minimum 30 cm inn fra hovedbyggets fasade mot gateplan	21	Skal	Bør
Ved utvidelse i husets lengderetning skal tilbygget tak trekkes minimum 30 cm ned målt vinkelrett på hovedbyggets takflate mot gateplan	21	Skal	Bør
Maksimal utvidelse i lengderetning er 3/4 av opprinnelig bygg.	21	Skal være	Stryk
Prinsipper for typehus A, F og H legges til grunn	22		
Tilbygg kan flyttes langs etter fasaden for å tilpasses planløsning og terrengfall.	22	Kan	Kan
Tomtas arrondering vil avgjøre valg av utvidelsesretning	22	vil avgjøre	Stryk
Store terrengtilpasninger og etablering av nye banketter tillates ikke	22	Tillates ikke	Stryk
Det aksepteres at innvendig etasjehøyder i tilbygg legges lavere enn i hovedhuset		Aksepteres	Aksepteres
Et lite bislag på maks 3m ² kan tillates , forutsatt god utforming.	22	Tillates	Arealgrense bestemmer størrelse
Der det allerede er tilbygg må tålegrensen for ytterligere utbygging vurderes .	24	Vurderes	Vurderes
Eiendommer som skal utvides ytterligere er helheten til eksisterende bygg god	24	Må	Stryk
Det er mulig å rive nyere tilbygg fra etterkrigstiden og at det KAN oppføres nytt tilbygg i samsvar med denne veileder.	24	Kan	Kan
Der terreng og eiendomsforhold gjør det mulig kan det åpnes for tilbygg etter de angitte prinsipper og proporsjoner både i lengderetning og på tvers. Dette kan utføres enten som to separate tilbygg eller som et sammenhengende tilbygg rundt et av hjørnene på hovedbyggets bakside.	24	Kan	Kan

FORSLAG TIL ENDRING AV VEILEDER FOR VEDTATT REGULERINGSPLAN (07.05.2015) FOR BJØRNLI HAVEBY

Uttrykk / Stiltilpasning	Veileder Side	Veileder	Forslag fra arbeidsgruppe Bjørnli Vel
Tilbygg kan gis en moderne fasadeutforming som er tilpasset områdets karakter (<i>vinterhage tillates</i>)	25	Kan	maks 16m2
Stilkopiering er ikke ønskelig	25	ikke ønskelig	Strykes
Vinduer og dører bør ha samme proporsjoner	25	Bør ha	Bør ha
Plassering trenger ikke å være symmetrisk	25	Trenger ikke	Trenger ikke
Takform	25		
Saltal eller pulttak kan tillates jf. volumstudier	25	Kan tillates	Kan tillates
Takvinkel må ta hensyn til hovedbygningens takvinkel og klimatisk forhold	25	Må	Må
Ved påbygg i samme retning må både møne- og gesimshøyde legges lavere enn eksisterende bygg/gavl	25	Må	Kan
Nye påbygg i vinkel og med saltak kan trekkes inn over hovedtaket jf prinsippsskisser	25	Kan	Kan
Veranda/balkong	25		
Uteplass skal fortrinnsvis etableres på bakkeplan, enten som treplattning eller steinsatt bakkeplan uten rekkverk	25	Skal fortrinnsvis	Skal fortrinnsvis
Vegetasjon kan gi skjerming	25	Kan	Styrkes
På opprinnelig bygningsvolum tillates veranda kun på husets bakside med verandadør i 1. etg	25	Tillates kun	Bør

FORSLAG TIL ENDRING AV VEILEDER FOR VEDTATT REGULERINGSPLAN (07.05.2015) FOR BJØRNLI HAVEBY

	Veileder Side	Veileder	Forslag fra arbeidsgruppe Bjørnli Vel
Eventuell veranda må ligge skjermet fra gateplan	25	Må	Bør
På nyere tilbygg kan veranda tillates forutsatt at den plasseres minimum 30 cm bak byggegrense	25	Kan	Kan
<i>Arbeidsgruppa foreslår -veranda kan tillates foran byggegrense med max 20 meter fra gate</i>	25		<i>20meter</i>
Taktekking	25		
Tak på tilbygg skal fortrinnsvis tekkes med fasettskifer (brukt eller ny)	25	Skal fortrinnsvis	Valgfritt
Matt gråt takstein eller annet materiale med lignende utseende kan aksepteres	25	Kan aksepteres	Kan aksepteres
Takplater eller tekking med tak-materiale i en blank overflate eller annen farge tillates ikke	25	Tillates ikke	Tillates ikke
<i>Arbeidsgruppa foreslår at svart/grå takstein, skifer, takplater tillates</i>	25		<i>Tillates</i>
Det skal være samme taktekking på uthus og garage		Skal	Bør
Utvendig kledning	25		
På tilbygg kan annen type høvlet kledning uten profil av tre som avviker fra eksisterende bygning	25	Kan benyttes	Ikke tillatt
Det kan ikke brukes kledning som viser en profil fra en tidsperiode eldre enn det opprinnelige panelet på Bjørnli	25	Kan ikke brukes	Strykkes
Platekledning tillates ikke	25	Tillates ikke	Tillates ikke
<i>Arbeidsgruppa foreslår at alle bygg tilknyttet eiendommen bør har samme kledning</i>	25		<i>Bør</i>
Vinduer/dører	26		
Kun nye vinduselementer av tre kan benyttes	26	Tillates kun	Tillates kun
Plast eller aluminiumsvinduer tillates ikke	26	Tillates ikke	Tillates ikke

FORSLAG TIL ENDRING AV VEILEDER FOR VEDTATT REGULERINGSPLAN (07.05.2015) FOR BJØRNLI HAVEBY

	Veileder Side	Veileder	Forslag fra arbeidsgruppe Bjørnli Vel
Nedløpsrør, beslag og piper	26		
Det skal benyttes galvanisert stål for maling som for hovedhuset	26	Skal	Alt, unntatt plasmateriale
Fargebruk	26		
Tilbygg og hovedhus skal males i samme farge	26	Skal	Skal
Uthus og garasjer	26		
<u>Felles garasjeområder:</u>	26		
Nye garasjer kan etableres som fellesanlegg eller som rekker av frittstående garasjer med identisk utforming	26	Kan	Kan
Garasjene skal ha en enkel utforming og være noe lavere enn den omkringliggende boligbebyggelsen	26	Skal	Skal
Alle garasjeporter i samme rekke må være like	26	Må	Må
Portene må ha en enkel utforming med matt og nøytral overflate uten vindu	26	Må	Må
<u>Garasje/uthus egen tomt:</u>	26		
Nye garasjer/uthus bør utformes i henhold til typetegninger fra 1994	26	Bør	Bør
Der terreng og eiendomsforhold gjør det mulig kan også dobbeltgarasje tillates	26	Kan	Kan
Garage skal ikke være større enn opprinnelig boligbygg og må være noe lavere	26	Skal ikke	Skal ikke
For garasjer til større boligbygg settes en øvre grense på 6x7 meter	26	6x7 meter	90m2
Garasje må plasseres enten vinkelrett eller parallelt med boligens mønelinje og må trekkes minimum 30 cm bak byggegrense <i>og tilpasses boligens byggegrense</i>	26	Må - må	Bør - må
Dobbelgarasje med loftrom skal ha samme takvinkel som på boligen.	26	Skal	Skal

FORSLAG TIL ENDRING AV VEILEDER FOR VEDTATT REGULERINGSPLAN (07.05.2015) FOR BJØRNLI HAVEBY

	Veileder Side	Veileder	Forslag fra arbeidsgruppe Bjørnli Vel
Portene behøver ikke være sidehengslet, men må ha en enkel utforming med matt og nøytral overflate uten vindu	26	Må	Må
UTVENDIGE TILTAK	27		
Varmepumper, parabolantenner	27		
Varmepumper skal ikke etableres mot Torvet/eller mot gate	27	Skal ikke	Skal ikke
Varmepumper og parabolantenner skal monteres mest mulig usjenert sett fra gata	27	Skal	Skal
Avfall og postkasser	27		
Små bygg for søppeldunker (to avfallsbeholdere) bør bygges som et felles bygg for to eiendommer	27	Bør	Bør
Byggene bør gis en helhetlig utforming med et felles saltak med møneretningen på tvers av nabogrense, dette med referanse til de tradisjonelle uthusene i området.	27	Bør	Bør
Anbefalte maksimale mål på avfallsbeholderbygg: bredde 1,40m, lengde 1,40m (70cm på hver bygning) høyde 1,9m (møne). Takvinkel 27grader Gesimshøyde ikke over maks 1,35m	27	Anbefalt	Anbefalt
Det anbefales at postkasser festes enten på avfallsuset eller på stakittgjerde for å unngå mange ulike konstruksjoner og stativer langs gate.	27	Anbefales	Anbefales
Søppeldunker uten overbygg bør ikke plasseres langs hovedfasaden ut mot gate/felles arealer	27	Bør ikke	Bør ikke
Utvendige elementer	27		
Det anbefales at nye murer utføres som kistemurer/tørmurer og at gjerder utføres som hvitmalte stakittgjerder	27	Anbefales	Anbefales
Høyder, bordbredde og utforming bør være lik eksisterende/opprinnelige gjerder med max høyde på 1,20m	27	Bør være	Bør være

FORSLAG TIL ENDRING AV VEILEDER FOR VEDTATT REGULERINGSPLAN (07.05.2015) FOR BJØRNLI HAVEBY

	Veileder Side	Veileder	Forslag fra arbeidsgruppe Bjørnli Vel
Portstolper, utendørs belysning og utvendig belegg bør tilpasse seg områdets karakter og ikke gis en dominerende virkning	27	Bør	Bør
Farge på belegg bør være grå	27	Bør - Grå	Bør - Grå
Frittstående stolper og tekniske innretninger av metall bør være matt grå	27	Bør være matt grå	Bør være matt grå
Som et prinsipp skal fasade - uttrykket være tilpasset den gamle bebyggelsen på Bjørnli	28	Skal	Skal
Det skal klart fremgå at de nye bygningene er av nyere dato	28	Skal	Skal
Bygninger som større enn 80m ² BYA kan ikke utvides ytterligere	28	80m ² - Kan ikke	120 m ² - Skal ikke

Innspill: reguleringsplan for Bjørnli haveby

Grunnlag for innspill

På vegne av det undertegnede mener er en fornuftig balanse mellom nyskaping og ivaretagelse av historisk bygningsmasse; med formål om verdiskaping i form av livskvalitet og attraktivitet, hus- og tomtekkvalitet, og kvaliteten på det som skal bevare minnet om opprinnelsen.

Arbeidet med reguleringsplanen er en komplisert labyrint av offentlige hensyn, når en skal komme frem til hva som er mest bærekraftig. Og hovedsakelig dreier det seg som nevnt om to aspekter, nemlig det som omfatter utvikling og det som handler om å ivareta historie.

Som «bjørnlibygg» på min hals (oppvokst og tilbakeflyttet), og min utdanning som historielærer, skulle være en viss forsikring om at jeg personlig ønsker å ivareta særpreget på Bjørnli. Dette ut i fra subjektiv mening, og i den grad jeg kan si objektiv mening (forståelse for de lover, regler og prinsipp som reguleringsarbeid og lignende er fundert på).

Men det må være en form for likevekt med forrige avsnitt og aspektet som gjelder utvikling. Og det er i den anledning jeg har valgt å formulere et innspill, siden reguleringsplanen i bunn og grunn er godt ment og har en helt elementær rolle samfunnsmessig. Men også den må reguleres, tilpasses og masseres til en boligreferanse som bidrar til å gjøre Bjørnli attraktivt for beboende og potensielle tilflyttere (som også ønsker å bo permanent).

Dette er ikke enkelt, og jeg forstår at konstruktørene og politikerne bak planen har hatt gode hensikter under produksjonen av planen. Er også klar over at beboende på Bjørnli har hatt både innsyn og muligheter til påvirkning underveis. Når man nå har hatt reguleringsplanen som retningslinje(r) over en periode, så ser man at det i alt for stor grad skaper irritasjon og uenighet. Det er ikke bra for noen. Vi må finne gode løsninger.

Det som også har manglet fra beboernes side, er mer konkrete innspill og forslag til de ulike retningslinjene i reguleringsplanen. Og det er nettopp dette beboerne har glemt, eller vært for dårlige på tidligere, sånn at planen egentlig endte med at kommunen ikke kunne forme arbeidet etter konstruktive tilbakemeldinger.

Da jeg flyttet tilbake til Bjørnli, var det i høy grad et oppussingsprosjekt jeg kjøpte. Men den oppussingen lot vente på seg, og engasjementet rundt arbeidet med reguleringsplanen var så å si fraværende. Det er først nå, når jeg er i ferd med å realisere oppussingsdrømmen, at «alvoret» har kommet frem i lyset for min del. Innspillet oppfattes kanskje som ren personlig agenda, men det er i høy grad også ment som et universelt tiltak(innspill/forslag) som kan gagne arbeidet med å fornye reguleringsplanen med hensyn til de to aspektene.

Med utgangspunkt i mitt prosjekt: brakke Torvgata 20

Sammen med Ola Løset har jeg utarbeidet forslag til hvordan man kan ta hensyn til det overnevnte. Og i dette tilfellet gjelder det påbygg (hvor eksisterende bislag nå står oppført)

som minner om «opprinnelige» bislag, men som samtidig åpner for praktisk bruk. For min del gjelder det: førsteetasje i påbygget vil bestå av vindfang og et vaske-/tørkerom, mens andreetasjen blir halvt veranda og halvt rom/lager (eventuelt hel veranda). Eksisterende påbygg/bislag er under enhver kritikk, det er nært felleferdig, og det er særdeles viktig for meg å understreke hvor vesentlig økt kvaliteten på hus (arealløsning) og for beboer det vil bli.

Det andre punktet gjelder (i mitt tilfelle) platt ut mot Torvgata, hvor jeg har lov til å oppføre platt, men ikke (?) verandadør. Bare å skrive, får det til å høres snedig ut. Etter mitt syn vil det se dumt ut med platt ut uten en dør. I mitt tilfelle er det allerede godkjent (eksisterende) et «overdimensjonert» vindu på denne veggen, så om det byttes ut med en form for glassdør/verandadør, vil i alle fall ikke det gjøre mer «skade». Bemerker også at det ikke tillates veranda (rekkverk), noe som bør tillates med adekvat utforming.

Jeg er så overbevist om at de forslagene Ola Løset har hjulpet meg med å utvikle vil ha en såpass mye større positiv virkning for attraktivitet og livskvalitet, enn de eventuelle ulempene, at dette blir et «være/ikke-være» for min del. Det vil si at det ikke vil være attraktivt å bo på Bjørnli for min del, og dermed ikke i Meldal kommune. For da forteller reguleringsplanen meg det at jeg likeså greit kan investere i et moderne bygg/leilighet, og spare meg for den oppussingsarbeids- og investeringsbyrden det vil bli, uten at jeg til en viss grad får forme min egen bolig etter fornuftige/rimelige rammer. Det kan fremstå som en lei tankegang, men mener det er viktig at det kommer fram, sånn at tankene er formelt uttalt.

Merk: skisser/plantegninger/forslag for mine prosjekt er vedlagt, sammen med prospektet av Torvgata 20. Prospektet er medsendt for å skape et inntrykk av hvordan skissene av prosjektene vil samstemme (og skille seg) med fasade/struktur på hus sett fra ulike perspektiv/vinkler.

PS: hvis man ser på opprinnelige tegninger fra husets oppføring, er det svært mye som er forandret siden først på 1900-tallet. Påbygget gir snarere en gjenkjenning av dette opprinnelige, samtidig som det vil fremstå som et påbygg som skiller seg fra opprinnelig struktur (jmf. reguleringsplanen).

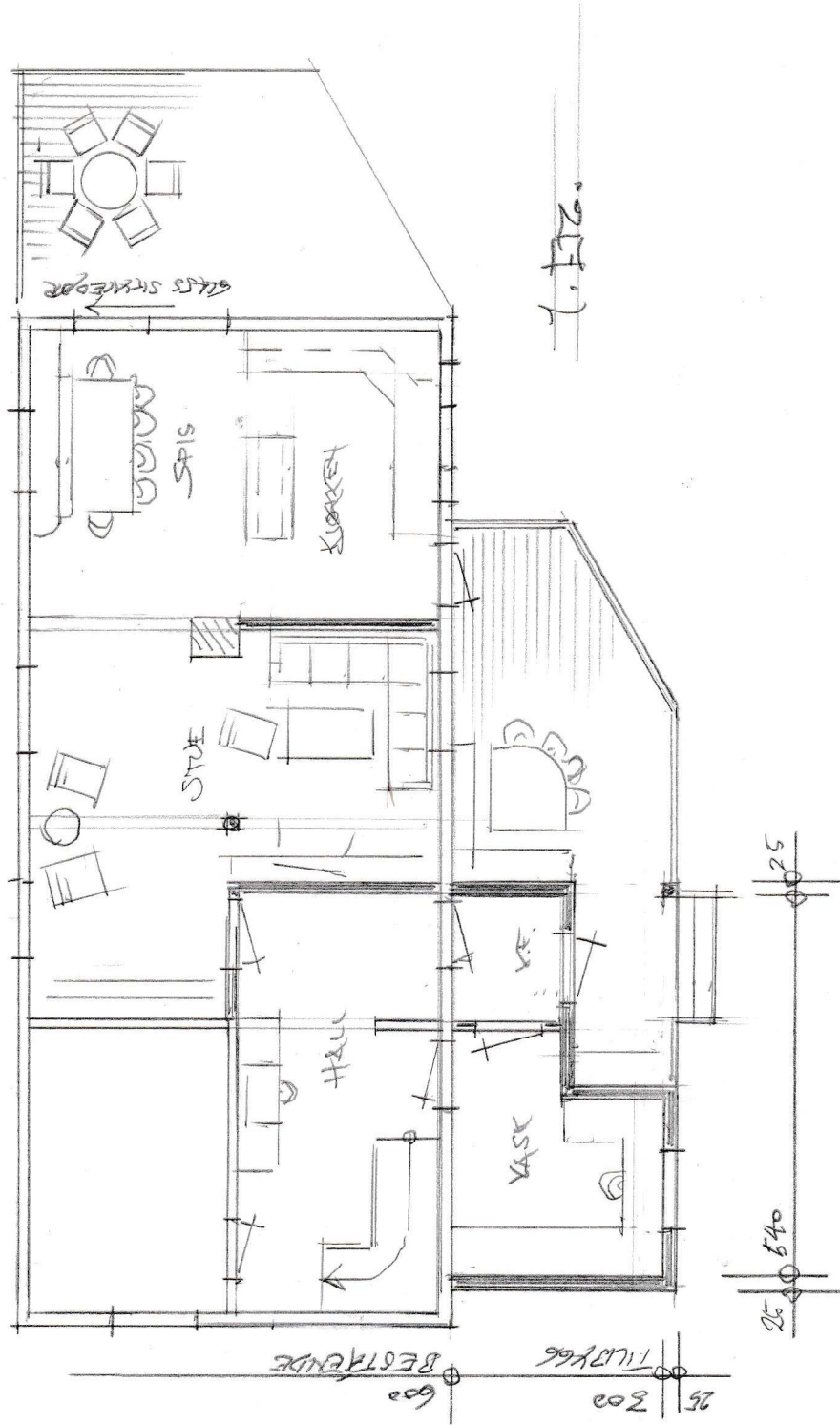
PSPS: det har ikke vært uvanlig med sirkulasjon (fraflytting etter noen år) av barnefamilier, og andre beboerstrukturer på grunn av utfordringene med reguleringene ifb. med retningslinjene (kostnad for spesifikt materiell som dører, vindu mm.). Bør vurderes noen alternativ her (dimensjoner, støtte, variasjoner, lignende løsninger mm). Faren er forfallende boliger, noe vi har nok av fra før i form av offentlige (historiske) bygg på Løkken og omegn ...

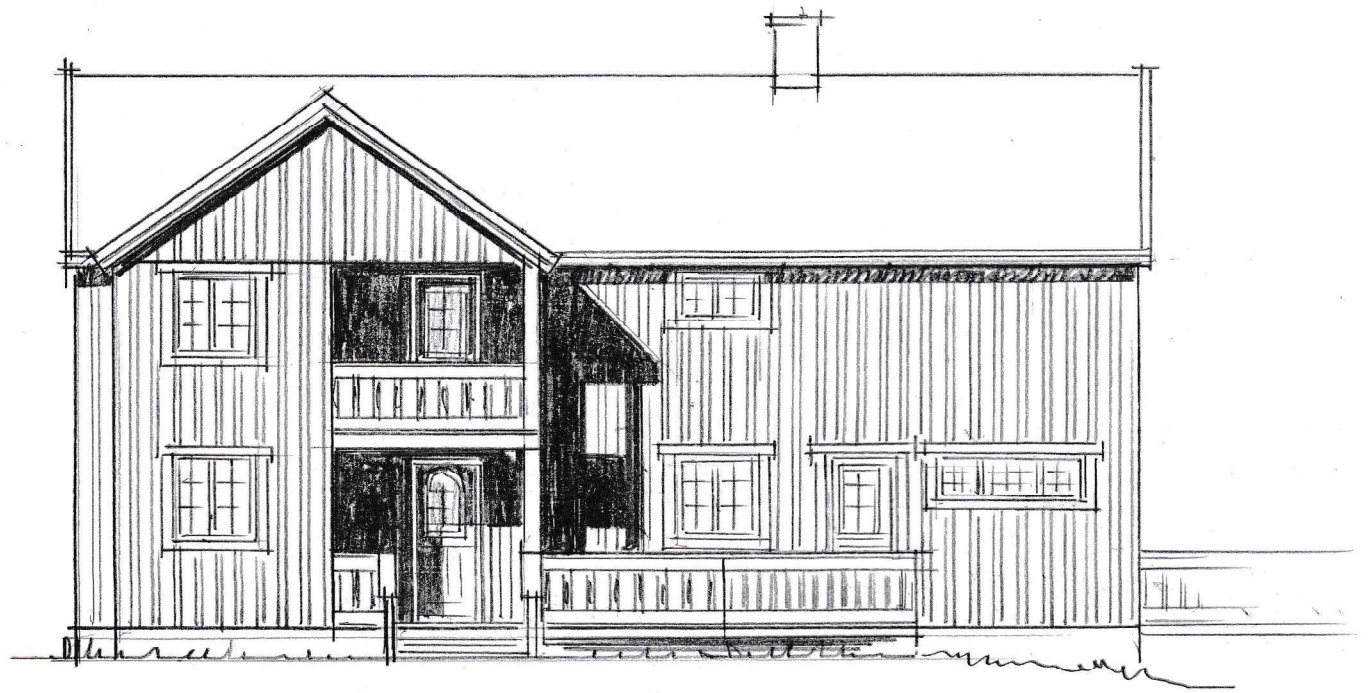
PSPSPS: setter pris på en telefon om noe er uklart, for jeg har mye på hjertet angående denne saken.

Takk for oppmerksomheten,

vh. John Erling Smedplass, Torvgata 20, Bjørnli.

MÄJESTOCK = 1:100 24/4-18 OR.





MELDAL KOMMUNE

Saksframlegg

Saksgang		
Utvalg/styre:	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for Landbruk og tekniske tjenester	12.09.2018	063/18

Saksbehandler: Pedersen, Lena Sommervold	Arkiv: FE - 033	Arkivsaknr: 18/2231-1
---	------------------------	------------------------------

Delegerte saker

Delegerte saker tas til orientering

Saksnummer	Tittel
18/653	Dispensasjon snøscooter
17/985	Ferdigattest gnr.121 bnr.48-Gråvannsanlegg m/ infiltrasjon.
17/987	Ferdigattest gnr.121 bnr.53-Gråvannsanlegg m/infiltrasjon på hytte
18/1762	Ferdigattest gnr.29 bnr.36- Rehabilitering pipe/skorstein
18/1448	Melding om vedtak
18/653	Svar på søknad motorferdsel i utmark (2019-2022)
18/653	Svar på søknad om dispensasjon for bruk av snøscooter og andre motorkjøretøy på snødekt mark (2019-2022)
18/653	Svar på søknad om dispensasjon for bruk av snøscooter og andre motorkjøretøy på snødekt mark (2019-2022)
17/344	Svar på søknad om endring av gitt tillatelse på gnr.113 bnr.17-Adkomstvei til hytta fra regulert vei og tilbygg med utebod.
18/2124	Svar på søknad om fritak for avgift på vann- og avløp for gnbr.146/9
18/653	Svar på søknad om motorferdsel i utmark (2019-2022)
18/653	Svar på søknad om motorferdsel i utmark (2019-2022)
18/653	Svar på søknad om motorferdsel i utmark (2019-2022)
18/653	Svar på søknad om motorferdsel i utmark (2019-2022)
18/653	Svar på søknad om motorferdsel i utmark (2019-2022)
18/653	Svar på søknad om Motorferdsel i utmark (2019-2022)
16/45	Svar på søknad om reduksjon av kommunale avgifter
18/653	Svar på søknad om snøscooterløyve
18/1989	Svar på søknad om tillatelse til tiltak gnr.109 bnr.30 - Liten fritidsbolig på eiendommen.
18/1930	Svar på søknad om tillatelse til tiltak gnr.110 bnr.23 -Bruksendring av uthus til anneks samt tilbygg.
18/1873	Svar på søknad om tillatelse til tiltak gnr.111 bnr.1 - Midlertidig hytte for bruk vedrørende oppussing av hovedlåna på garden.
18/1886	Svar på søknad om tillatelse til tiltak gnr.143 bnr.57- Anneks

18/1421	Svar på søknad om tillatelse til tiltak gnr.181 bnr.9- Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, samt tilbygg og garasje
18/1936	Svar på søknad om tillatelse til tiltak og utslippstillatelse gnr.126 bnr.44 - Montering av gråvannsanlegg og tett tank for sortvann.
18/1894	Svar på søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett gnr.101 bnr.4- Tilbygg til eksisterende hytte.
18/1876	Svar på søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett gnr.29 bnr.50- Tilbygg til bolig i 2 etasjer.
18/1879	Svar på søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett gnr.76 bnr.99 - Frittliggende dobbelgarasje på eiendommen.
18/1862	Svar på søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett gnr.97 bnr.1- Tilbygg til driftsbygning og gjødselkum.
18/1878	Svar på søknad om utslipp av sanitært avløpsvann fra hus og hytter gnr.141 bnr.14- Gråvannsanlegg m/infiltrasjon.
18/1899	Svar på søknad om utslippstillatelse og bygging av avløpsanlegg på gnr.162 bnr.3-Slamavskiller m/infiltrasjonsanlegg
08/1069	Svar på søknad om videreføring av vedtak om reduserte kommunale avgifter
18/653	Svar søknad om motorferdsel
18/653	Svar søknad om motorferdsel i utmark (2019-2022)
18/1869	Søknad om deling av eiendommen gnr. 31 bnr. 8
18/1893	Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett gnr.116 bnr.14 - Tilbygg til bolig.
18/1912	Søknad om tiltak - deling av eiendommen gnr. 29 bnr. 65
18/2137	Vedrørende bygging av veranda i 2.etg. tilknyttet bolig på eiendommen
18/2146	Vedrørende bygging av veranda tilknyttet boligens hovedetasje på deres eiendom.
18/2138	Vedrørende deres byggeaktivitet på eiendommen
18/2149	Vedrørende deres byggeaktivitet på eiendommen.
18/2132	Vedrørende deres bygging av tilbygg på deres eiendom.
18/648	Vedrørende søknad om tilskudd til avløsning ved sykdom og fødsel mv.
17/1477	Vedtak / Utbetalingsbrev fra fylkesmannen - tilskudd til avløsning ved sykdom og fødsel mv.
17/1630	Vedtak / Utbetalingsbrev fra fylkesmannen - tilskudd til avløsning ved sykdom og fødsel mv.