

Meråker kommune
Plan, bygg og eiendom

7530 Meråker

SULÅMOEN GNR 45 BNR 4 – PLANSKISSE FOR MULIG REGULERING TIL FRITIDSBOLIGER OG REVISJON AV GJELDENDE REGULERINGSPLAN.

1.Bakgrunn:

Eiendommen Sulaamo 45/4 er i dag omfattet av en reguleringsplan vedtatt i 2002 som regulerer et område beliggende mellom fylkesvegen og Feren.

Arealene er i gjeldende plan regulert til følgende formål:

- Byggeområder:
 - Naust og utleiehytter
 - Servicebygg
- Landbruksområder:
 - Område for jord- og skogbruk.
- Spesialområder:
 - Caravanoppstilling
 - Aktiviteter/leik
 - Friluftsområde på land
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
 - Privat småbåthavn.

Tidligere eiere av eiendommen har ved minst 2 anledninger vært i dialog med kommunen om regulering av deler av området til fritidsbebyggelse i et omfang inntil 20 tomter.

Blant annet er det avholdt forhåndskonferanse/oppstartsmøte både i 2014 og 2016 uten at det er gjennomført noen prosess som har ledet fram til ny reguleringsplan. I den forbindelse har både reindrifta og fylkesmannen vært involvert i planene.

Dagens eier overtok eiendommen i 2021, og ønsker nå å få vurdert muligheten til å etablere et område for fritidsboliger sørøst for gårdsbebyggelsen i et omfang av ca 15-20 tomter. Området som ønskes regulert til formålet består delvis av dyrket mark.

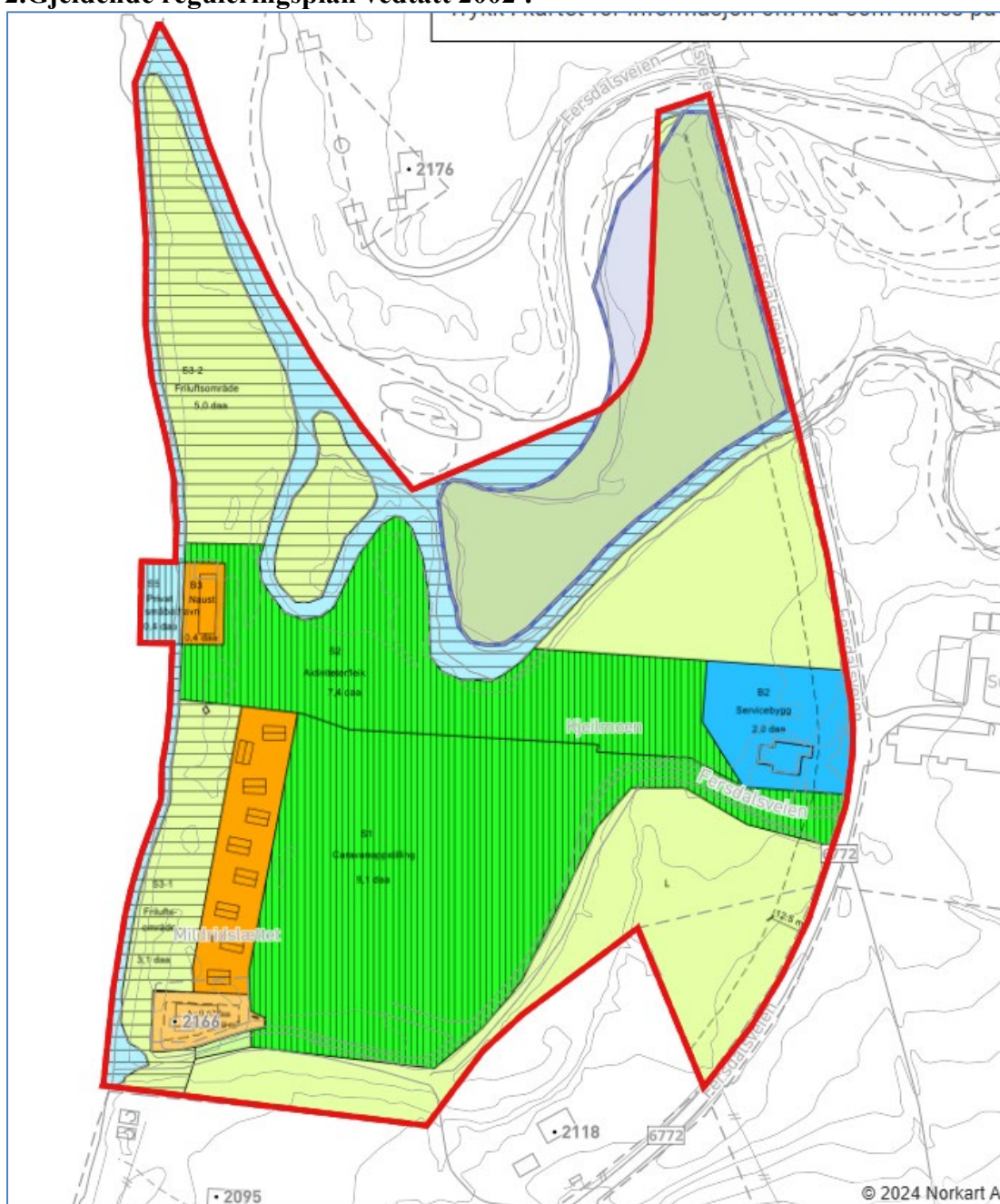
Dette krever at det utarbeides en ny reguleringsplan, og det vil da være naturlig å også vurdere formål og avgrensinger i gjeldende plan slik at et eventuelt nytt reguleringsplanforslag omfatter hele det aktuelle området.

Det er derfor gjort en vurdering av mulighetene innenfor området og utarbeidet en planskisse.

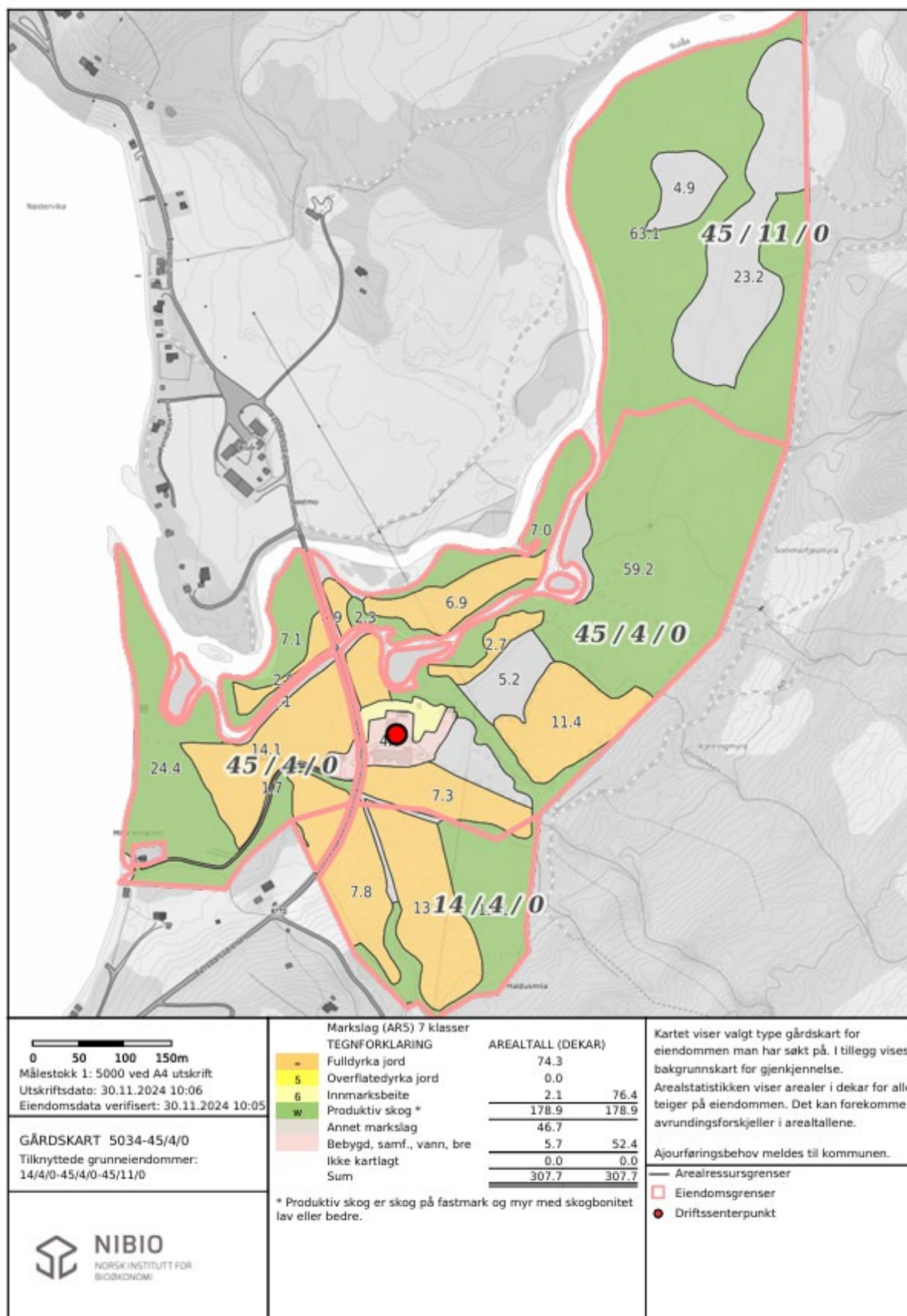
På grunn av at det delvis ønskes å regulere dyrket mark til utbyggingsområder, vil det være viktig å avklare hvilke arealer fra gjeldende plan som kan tilbakeføres til dyrket mark og potensialet for oppdyrking.

Som grunnlag for vurderingene er det benyttet grunnlagsdata for arealbruk fra Nibio (Norsk institutt for bioforskning).

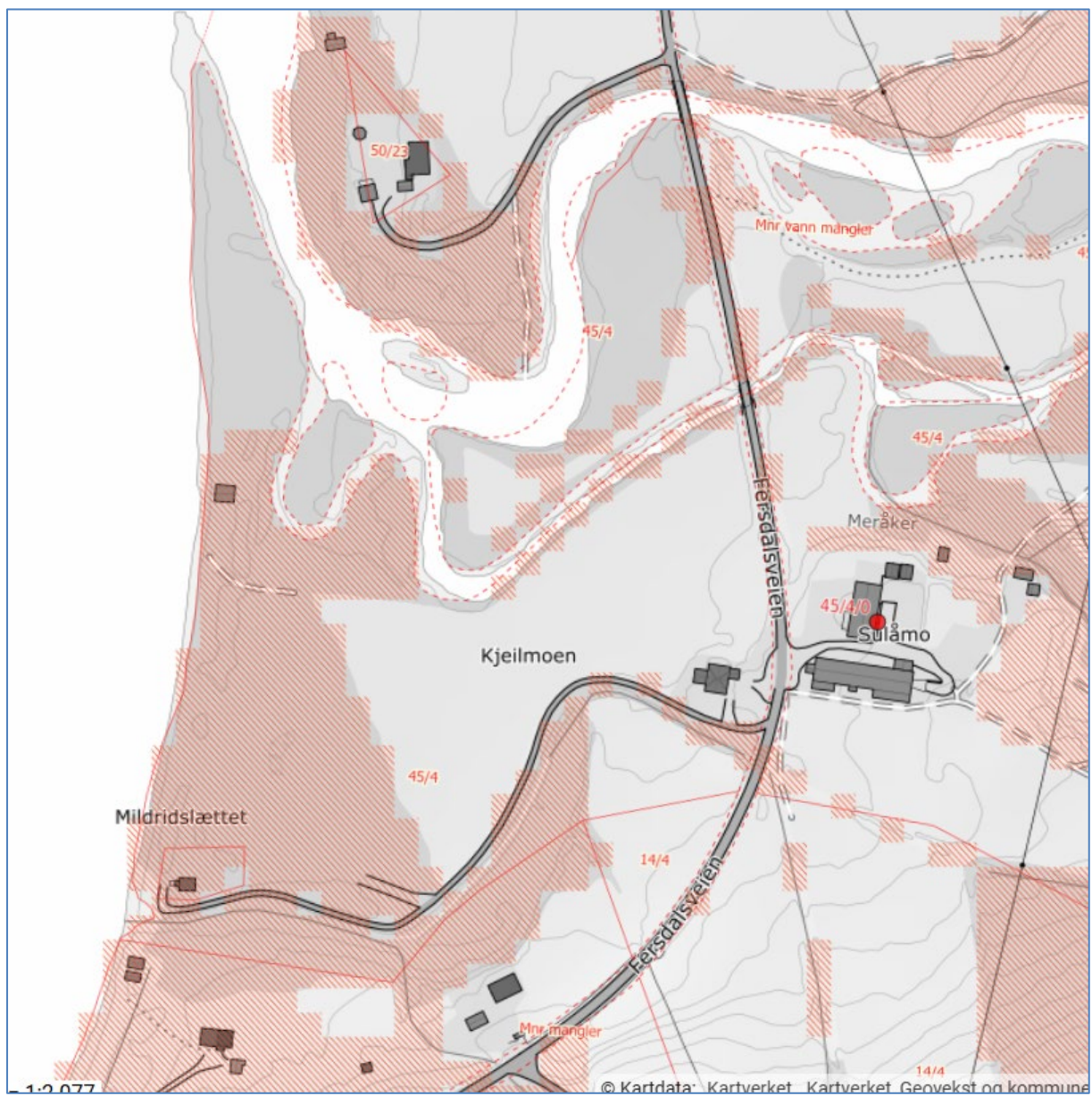
2. Gjeldende reguleringsplan vedtatt 2002 :



3.Utsnitt fra Nibio gårdskart AR5:



4.Oversiktskart fra Nibio med dyrkbare arealer (vist med rød skravur):



5.Kort om noen forhold ved ny planskisse (vedlagt som eget kart):

- Planavgrensning følger eiendomsgrenser.
- Traseer for nye interne adkomstveger er ikke et tema i denne omgang – planskissen tar kun stilling til fremtidig arealbruk. Infrastruktur som veger, vann- og avløp blir tema som må detaljeres dersom det besluttes å starte en reguleringsprosess.
- Eksisterende adkomstveger er tegnet inn på skissen. Traktorveger/stier er ikke inntegnet – vises kun som grå linjer i bakgrunnskartet.
- Planskissen er utarbeidet slik at den tar stilling til arealbruk/formål. Det er ikke utarbeidet bestemmelser til de enkelte områder/formål – det vil skje gjennom en eventuell reguleringsprosess.

6.Beskrivelse til de enkelte arealer i planskissen sett mot AR5:

Område	Gjeldende reguleringsplan	Planskisse	Arealklassifisering AR5
1	Uregulert	Landbruksareal ved og omkring dagens gårdsbebyggelse – reguleres til landbruksformål.	Angitt i Nibio gårdskart (AR5) som bebygd område, annet markslag og overflatedyrka jord.
2	Uregulert	Reguleres til nytt område for fritidsbebyggelse med størrelse ca 27 da. Av dette utgjør dyrket mark 12,5 da. Dette arealet bør kompenseres/erstattes på annet areal innenfor planområdet..	Dyrket mark og skog.
3	Uregulert	Reguleres til landbruksformål.	Dyrket mark
4	Hovedsakelig caravanoppstilling og leik/aktiviteter – i nordøst er området regulert til landbruksformål.	Reguleres til landbruksformål.	Dyrket mark.
5	Friluftsområde, caravanoppstilling og aktiviteter/leik.	Reguleres til friluftsområde.	Skog og fulldyrka jord.
6	Naust og utleiehytter.	Reguleres til område for friluftsbaserte aktiviteter (nærmiljøanlegg).	Skog.

		Området utvides noe arealmessig til 1,3 da.	
7	Landbruksformål.	Reguleres til landbruksformål. Deler av arealet er egnet til oppdyrking – anslagsvis 2 daa i følge oversikt fra Nibio.	Dyrket mark og skog.
8	Servicebygg.	Reguleres til næring/tjenesteyting med formål servicebygg og overnatting.	Bebygd areal.
9	Landbruksformål.	Reguleres til landbruksformål. I følge Nibio er arealet som ikke er dyrket mark i dag egnet for oppdyrking – anslagsvis ca 4,5 daa.	
10	Utleiehytter.	Reguleres til næring/tjenesteyting – foreløpig aktuelt som utleiehytter, service og camping.	Skog.
11	Regulert til fritidsbebyggelse.	Reguleringsformålet i gjeldende plan videreføres.	Annet areal.
12	Regulert til friluftsområde på land.	Reguleringsformålet i gjeldende plan videreføres.	Skog. Deler av arealet er dyrkbart.
13	Regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag.	Reguleringsformålet/området i gjeldende plan videreføres.	Innsjø.

Generelt vil områder regulert til camping i dagens plan reduseres betydelig.

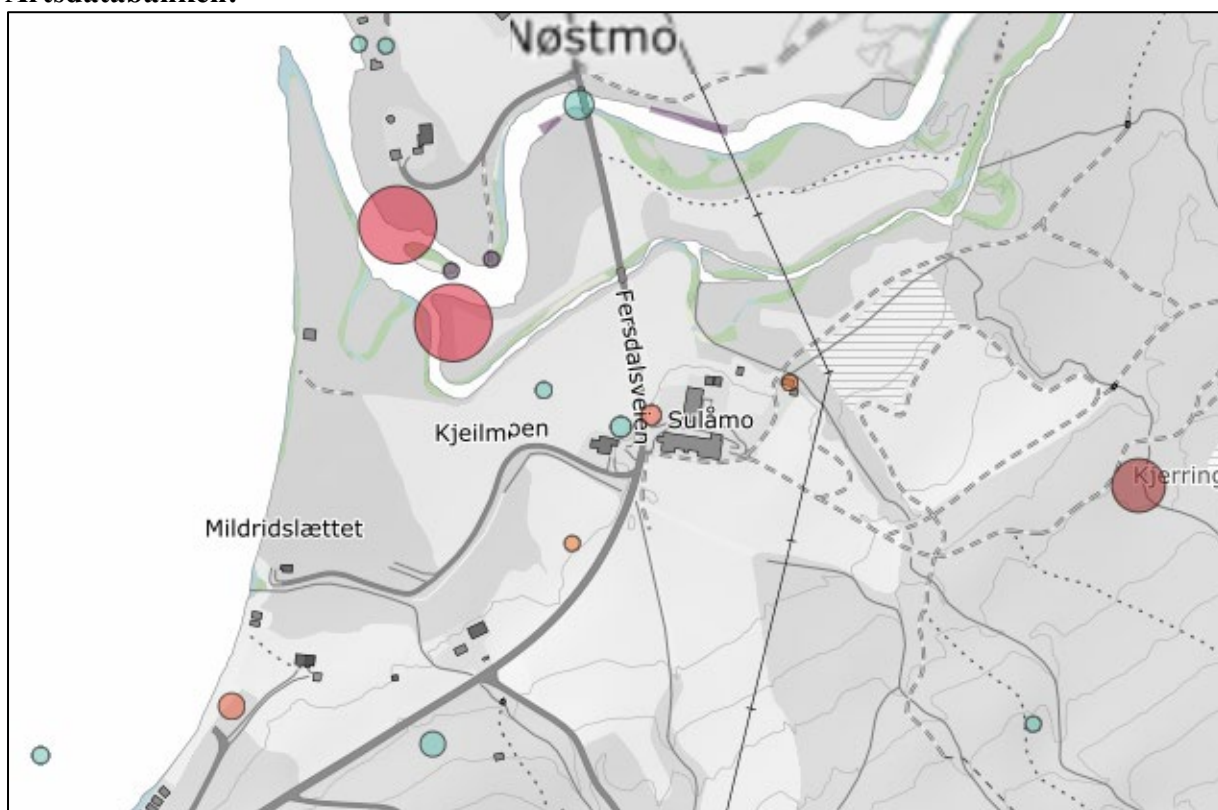
Arealregnskap i planskissen i forhold til gjeldende reguleringsplan:

- Det beslaglegges 12,5 daa dyrket mark til utbyggingsområde for nye fritidsboliger.
- Reduksjon av areal til caravanoppstilling frigjør ca 5,8 da dyrket mark.
- Reduksjon av areal til lek/aktiviteter frigjør ca 3,2 da dyrket mark.
- I tillegg er det i følge oversiktskart fra Nibio over dyrkbare arealer minst et potensial til oppdyrking av 6,5 daa nytt areal.
- **Totalt kan man da få en netto tilvekst i dyrket mark på minimum ca 3 daa.**

Omdisponering av dyrket mark med muligheter for å regulere området slik at man minst bevarer dagens areal med dyrket mark vil med stor sannsynlighet bli et vesentlig punkt i forhold til kommunens og sektormyndighetenes vurdering av planskissen.

7.Overordnet vurdering av forhold knyttet til naturmangfold/samfunnssikkerhet/kulturminner/reindrift/vassdrag:

Artsdatabanken:



Rødlistearter registrert innenfor eller nært til planområdet:

- Storspove
- Vipe
- Nordflaggermus
- Granseterlav

Registreringene er ikke sjekket mht kvalitet/hyppighet av registreringer.

Aktsomhetsområder fra NVE:

Lavere liggende deler av planområdet er berørt av aktsomhetsområde for flom:



Området berøres ikke av aktsomhetsområder for jord-, flom- eller snøskred, og ligger over marin grense.

Reindrift:

Angitt som sommerbeite, høstbeite, vinterbeite og parringsland i følge Nibio Kildens oversikt over årstidsbeiter.

Planskissen er ikke drøftet med reindriftsinteressene i denne omgang.

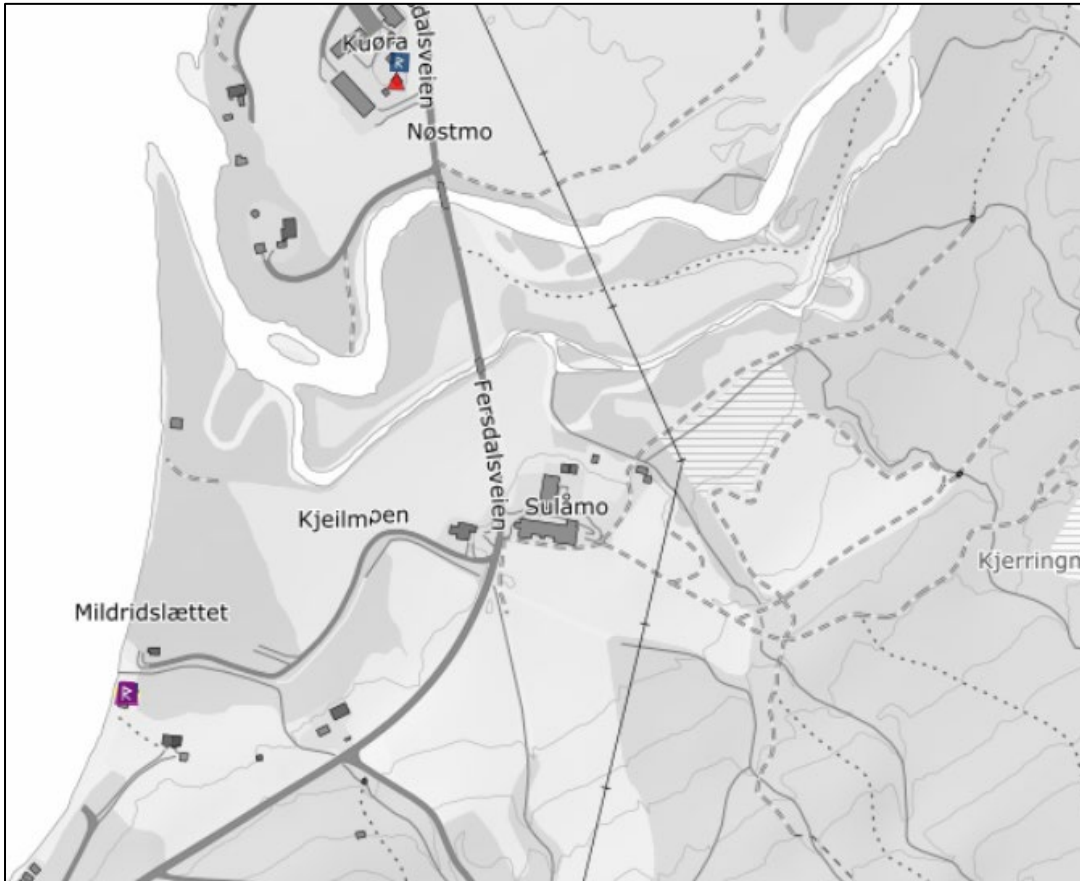
Imidlertid uttalte Fylkesmannens reindriftsavdeling i en uttalelse i 2015 at det kan tillates en utbygging på inntil 20 tomter ved Sulåmoen (vedlagt).

Hensyn til vassdrag:

Avløpsløsninger fra fritidsbebyggelse vil bli etablert slik at risiko for avrenning til vassdrag blir eliminert.

Kantvegetasjon langs bekker og elver må sikres i bestemmelser og ved hensynssoner i plankart.

Kulturminner:



Som kartutsnittet viser er det registrert automatisk fredede kulturminner på naboeiendommer beliggende nord og syd for planområdet.

Innenfor selve planområdet er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner.

8.VA-løsninger for fritidsbebyggelsen:

Detaljprosjektering av VA-løsninger må skje i forbindelse med reguleringsprosessen fram mot et planforslag.

NGU har ikke kartlagt løsmassers infiltrasjonsevne i området. Det er derfor uklart om grunnforholdene tilfredsstillende krav til jordrensing av fullkloakk ved infiltrasjon. Imidlertid er det stor sannsynlighet for at rensset avløpsvann kan infiltreres i stedlige løsmasser.

Følgende prinsipper vil bli lagt til grunn:

- Ny fritidsbebyggelse etableres med høy sanitærteknisk standard – det vil si innlagt vann og wc.
- Vannforsyning planlegges med grunnvannsbrønner.
- Avløpsrensing planlegges med felles prefabrikkert og typegodkjent renseanlegg. Renset avløpsvann infiltreres i stedlige løsmasser.

9.Jordvern generelt:

Planskissen legger opp til omdisponering av dyrket mark.

I forhold til gjeldende reguleringsplan viser oversikten i pkt 6 en mulig økning i jordbruksareal ved en regulering i henhold til planskissen.

10.Anmodning om vurdering i regionalt planforum:

Planene for regulering ble diskutert med saksbehandler i kommunens planavdeling høsten 2024.

Det ble da konkludert med at det vil være fordelaktig for saken og en eventuell oppstart av reguleringsprosess at en planskisse kan legges fram for vurdering og diskusjon i regionalt planforum.

På vegne av grunneier bes det derfor om at kommunen tar saken til regionalt planforum for vurdering og tilbakemelding.

Vi vil deretter i dialog med kommunen ta standpunkt til om det er hensiktsmessig å starte en reguleringsprosess med bakgrunn i den framlagte planskissen og de tilbakemeldinger som gis.

Med hilsen

Odd Ivar Ekker (sign)
daglig leder

Vedlagt følger:

- Plankart (planskisse) i format A1 og målestokk 1:1000.
- Plandatabase som sosifil i format sosi 4.5.
- Diverse dokumenter fra tidligere kommunikasjon i saken.