

Nedre Steinbrottveien 28

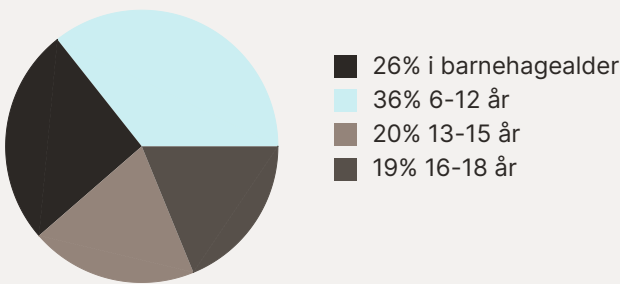
Offentlig transport

 Fagerlia Linje 670	5 min  3.2 km
 Gudå stasjon Linje R71	10 min  7.4 km
 Trondheim Værnes	47 min 

Skoler

Meråker skole (1-10 kl.) 264 elever, 21 klasser	12 min  8.1 km
Meråker videregående skole 200 elever	12 min  8.1 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	42 min  46.1 km

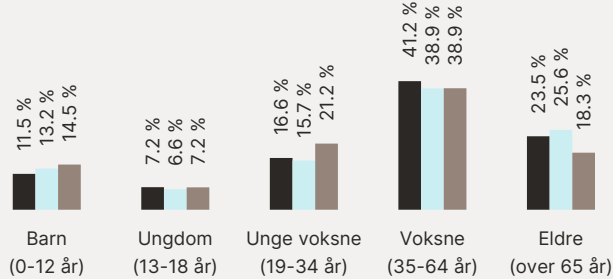
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnskrets: Krogstad	374	232
Kommune: Meråker	2 399	1 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

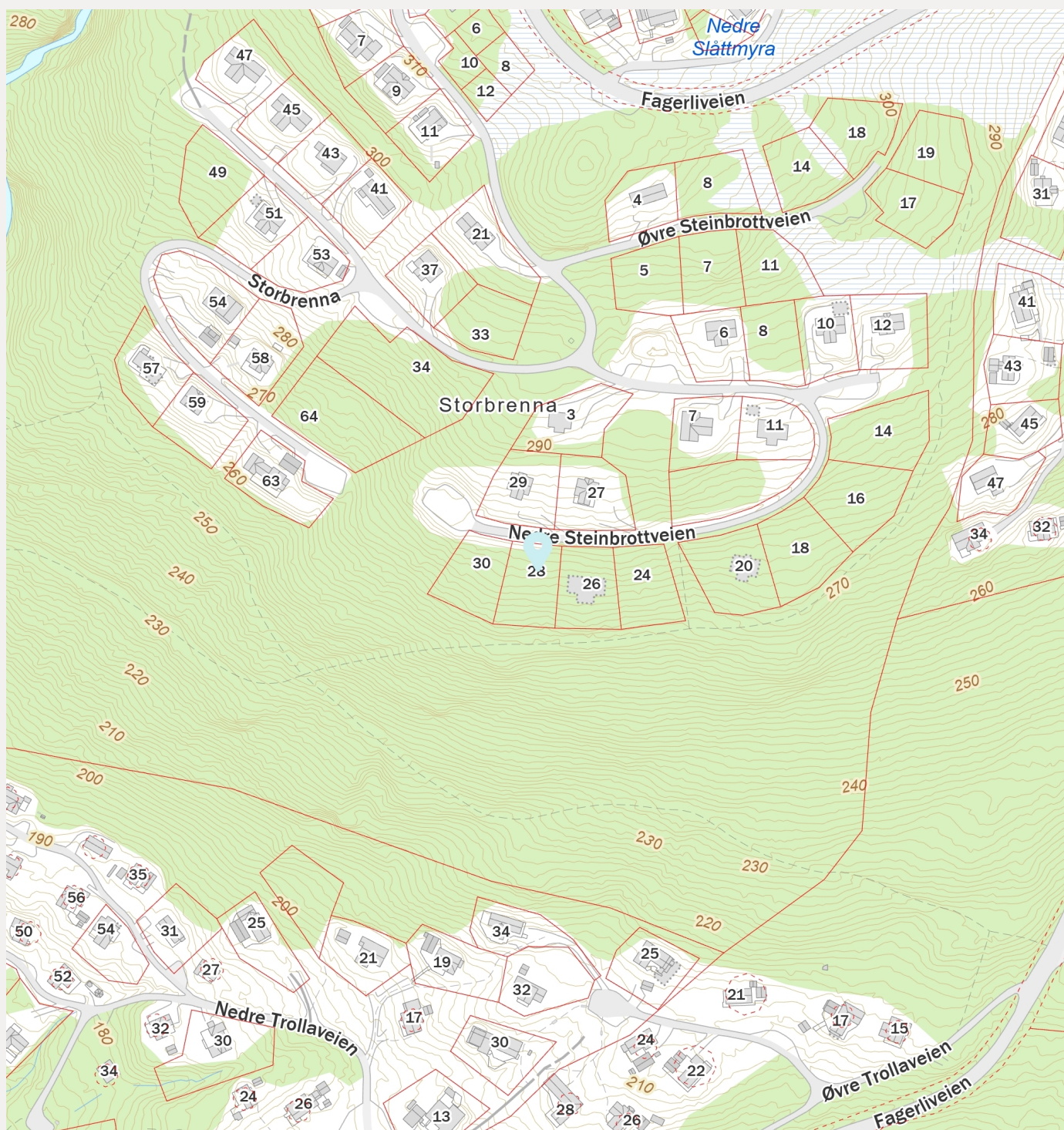
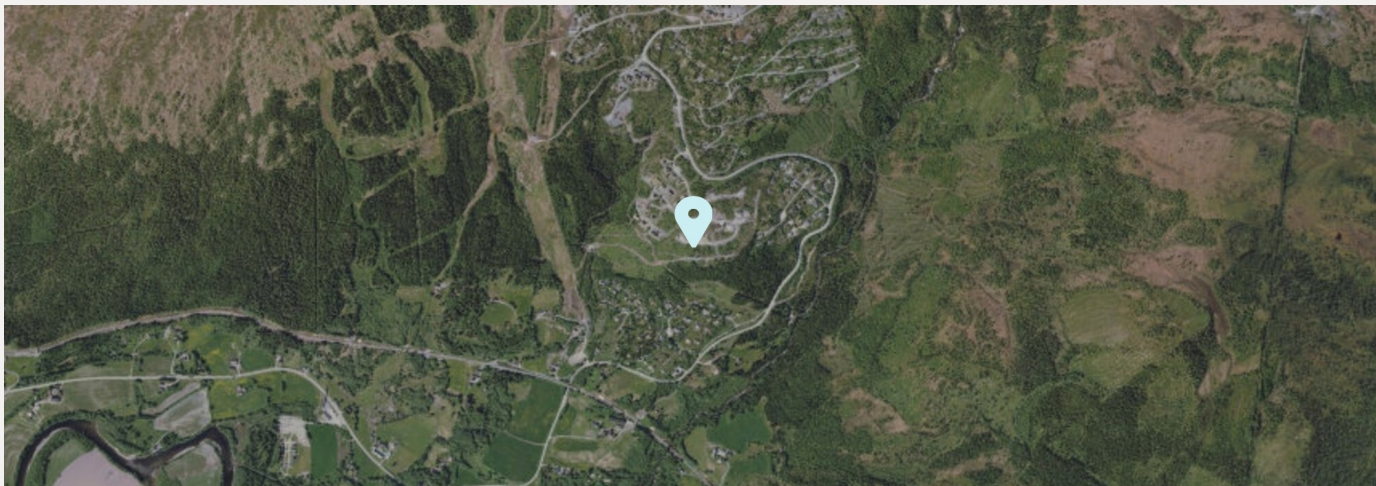
Tollmoen barnehage (1-5 år) 47 barn	12 min  8 km
Egga barnehage (1-5 år) 54 barn	15 min  10 km

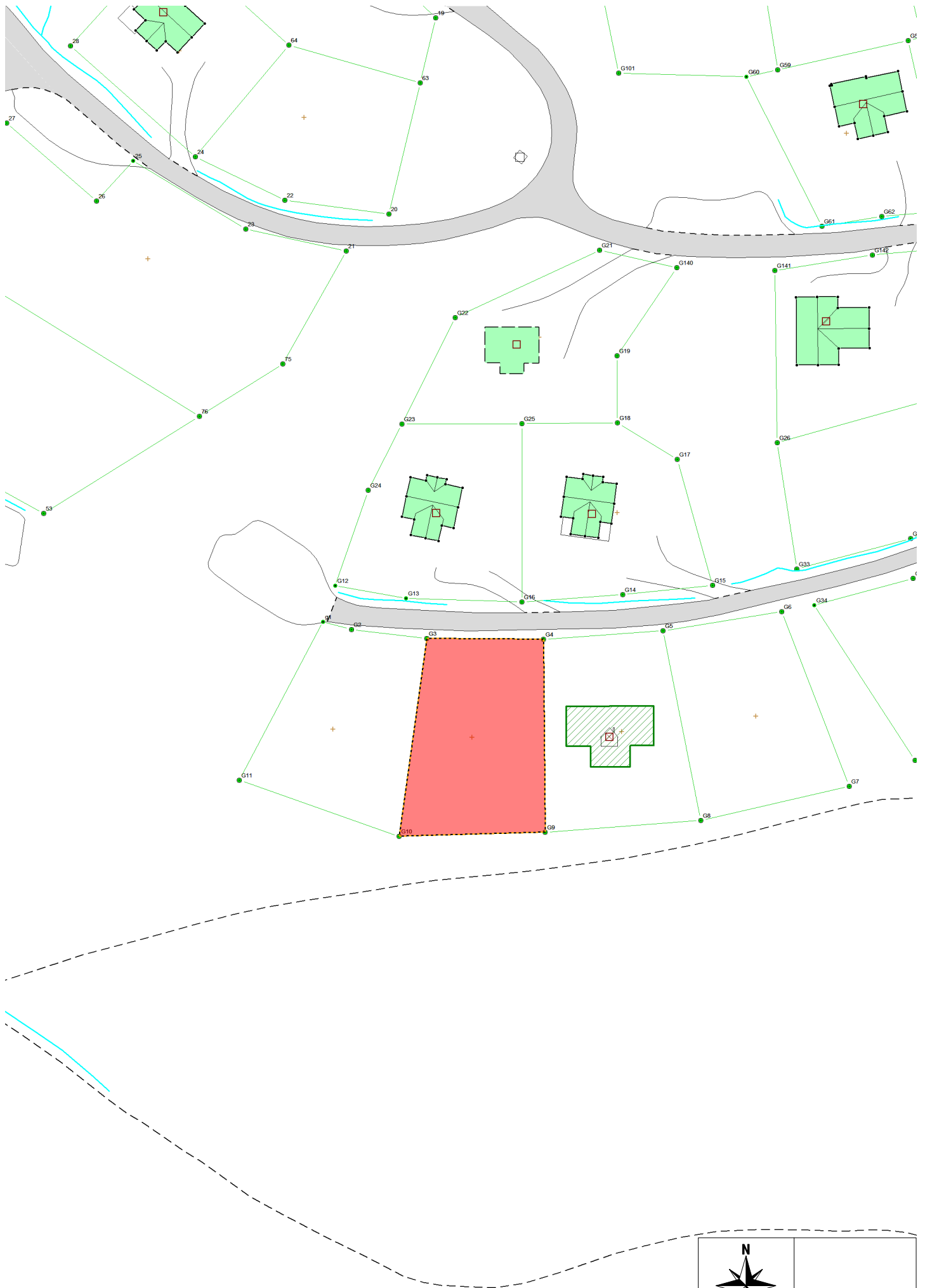
Dagligvare

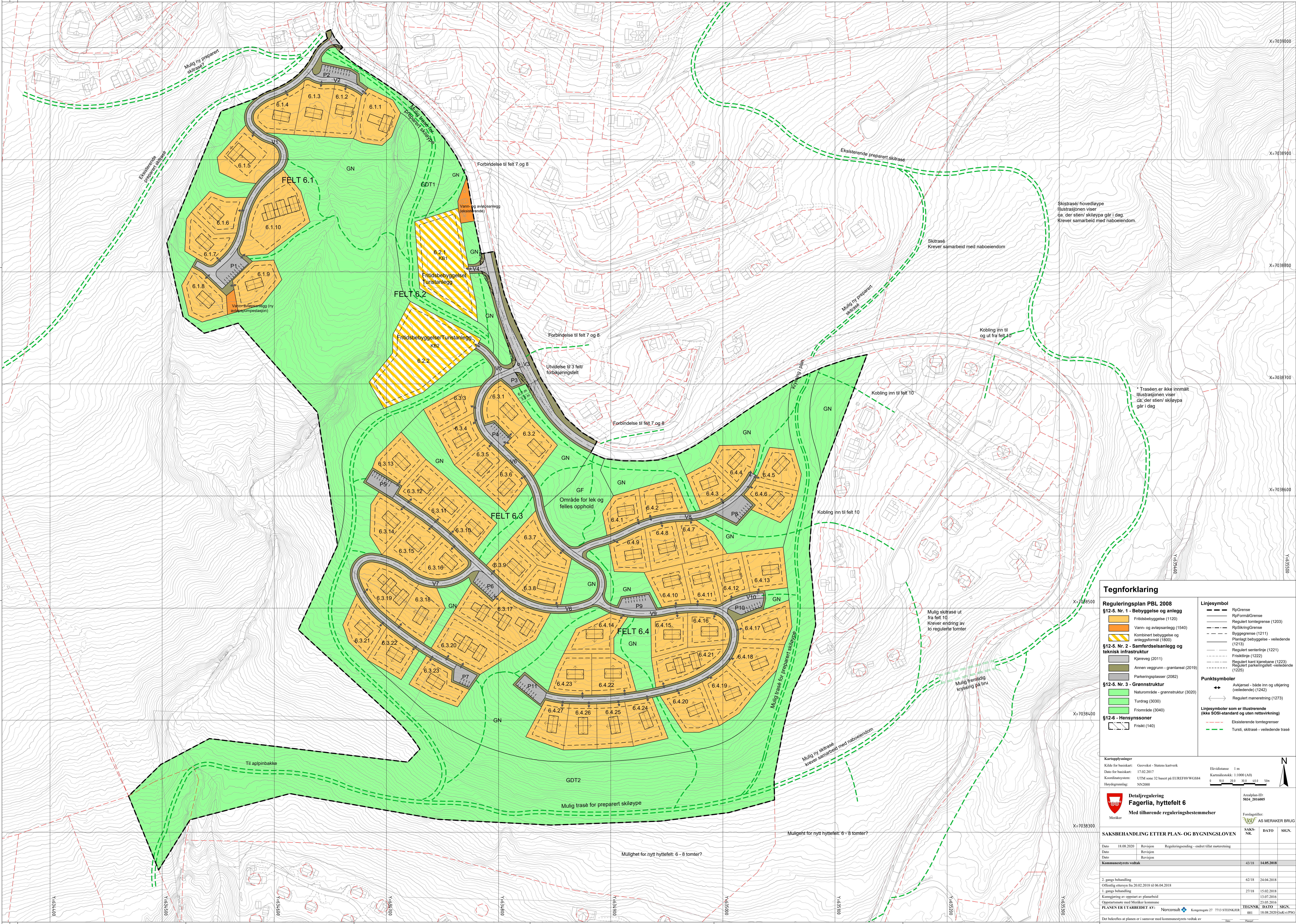
Rema 1000 Meråker	10 min 
Coop Extra Meråker Post i butikk, PostNord	11 min  7.9 km

Sport

 Skolmyra stadion grasbane Fotball	7 min  5.4 km
 Nygårdssletta aktivitetsanlegg Ballspill	10 min  7.1 km







Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bbyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse (1120)

Vann- og avløpsanlegg (1540)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (2011)

Annen veggrunn - grentareal (2019)

Parkeringsplasser (2082)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

Naturområde - grønnstruktur (3020)

Turdrag (3030)

Friområde (3040)

§12-6 - Hensynssoner

Friskilt (140)

Linjesymbol

RpGrense

RpFormålGrense

Regulert tomtgrense (1203)

RpSikringGrense

Byggsgrense (1211)

Planlagt bebyggelse - veiledende (1213)

Regulert senterlinje (1221)

Friskiltlinje (1222)

Regulert kart kjedebane (1223)

Regulert parkeringsfelt -veiledende (1225)

Punktsymboler

Avkjørsel - både inn og utkjøring (veiledende) (1242)

Regulert mønereining (1273)

Linjesymboler som er illustrerende (ikke SOSI-standard og uten rettsvirkning)

Ekstisterende tomtgrenser

Tursti, skitrase - veiledende trasé

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Grovskov - Statens kartverk

Dato for basiskart: 17.02.2017

Koordinatsystem: UTM zone 32 basert på EUREF89/WGS84

Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1 m

Kartmålestokk: 1:1000 (A0)

0 10 20 30 40 50m

N

Detailregulering

Fagerlia, hyttefelt 6

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealsplan-ID: 5034_2016005

Fordagstiller: AS MERAKER BRUG

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato	Revisjon	Reguleringsendring - endret tillat motsetning	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
18.08.2020	Revisjon	Reguleringsendring - endret tillat motsetning	43/18	14.05.2018	
2. gangs behandling					
Offentlig ettersyn fra 20.02.2018 til 06.04.2018					
1. gangs behandling					
Kommisjonering av utkast av planarbeid					
Oppstartsmøte med Meraker kommune					
PLANEN ER UTARBEIDET AV: Norconsult Kongstuegate 27 7713 STEINKJØR					
TEGNER: DATO: SIGN.					
001 18.08.2020 Gullvåg PSC					

Det bekrefte at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Plan

Detaljreguleringsplan Fagerlia, hyttefelt 6

REGULERINGSBESTEMMELSER

Forslagsstiller:	AS Meraker Brug
Utarbeidet av:	Norconsult AS
Planforslagets dato:	10.12.2017
Forslag om endring av reguleringsplanbestemmelser	18.10.2018
Nasjonal planid:	2016005

Saksbehandling:

1.gang formannskapet		15.02.2018
Offentlig ettersyn i perioden	20.02.2018 -	06.04.2018
2.gang formannskapet		24.04.2018
Kommunestyret, vedtak		14.05.2018
Delegert vedtak leder KKU		14.12.2018
Delegert vedtak leder KKU		24.05.2019

§ 1 GENERELT

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrense på plankartet. Planområdet er 230,5 daa. Innen planområdet er arealene regulert til følgende reguleringsformål jfr. PBL § 12-5: (SOSI-koder angitt i parentes)

Bebyggelse og anlegg Pbl. § 12-5, 1. ledd

- Fritidsbebyggelse (1120)
- Vann- og avløpsanlegg (1540)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fritidsboliger/ turistanlegg (1800)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Pbl. § 12-5, 2. ledd

- Kjøreveg (2011)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Parkeringsplasser (2082)

Grønnstruktur Pbl. § 12-5, 3. ledd

- Naturområde (3020)
- Turdrag (3030)
- Friområde (3040)

Hensynssoner Pbl. § 12-6

- Sikringssoner – Frisiktsone ved veg (H140)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 KRAV OM NÆRMERE DOKUMENTASJON

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder, adkomstforhold og parkeringsløsning, evt. forstøtningsmurer og løsning for håndtering av overvann. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Sammen med situasjonsplanen

skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt terreng.

§ 2.2 KULTURMINNER

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes sameetinget og fylkeskommunen jfr. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8 annet ledd.

§ 2.3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Nødvendig infrastruktur for hvert aktuelt delområde, inkludert nødvendig VA-anlegg, strøm, ferdig opparbeidet veg med fellesparkering og snumulighet skal være ferdigstilt før første fritidsbolig i delområdet kan tas i bruk. Et delområde kan utgjøre en gruppe tomter (f.eks. rundt en blindveg) som fungerer uavhengig av om infrastrukturen for resten av feltet er bygget ut.

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG Pbl. § 12-5, 1. ledd

§ 3.1 FRITIDSBEBYGGELSE (1120) OG KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFØRMÅL FRITIDSBEBYGGELSE/ TURISTANLEGG (1800)

§ 3.1.1 Bebyggelse:

Innen de ulike områdene avsatt til fritidsbebyggelse (felt 6.1, 6.3 og 6.4) tillates oppført fritidsboliger. For felt 6.2 tillates oppført fritidsboliger/leiligheter og/eller turistbedrift. Det tillates oppført uthus/ anneks/ garasje tilhørende bebyggelsen.

Følgende føringer gjelder for antall bruksenheter innenfor hvert delfelt og hver tomt:

Felt 6.1 (maksimum 20 enheter):

Tomt **1** og **5**: 1 – 2 bruksenheter

Tomt **2 - 4**: 1 bruksenhet per tomt alternativt inntil 6 enheter ved samlet utbygging

Tomt **6, 7, 8** og **9**: 1 bruksenhet

Tomt **10**: 1 bruksenhet alternativt inntil 6 enheter ved samlet utbygging

Felt 6.2 (maksimum 18 enheter):

Tomt **1**: minimum 3 og maksimum 8 enheter

Tomt **2**: minimum 5 og maksimum 10 enheter

Felt 6.3 (maksimum 31 enheter):

Tomt **1 - 2**: 1 bruksenhet per tomt alternativt inntil 6 enheter ved samlet utbygging

Tomt **3 - 16**: 1 bruksenhet

Tomt **17**: 1 – 4 bruksenheter

Tomt **20**: 1 – 3 bruksenheter

Tomt **18 - 19**: 1 bruksenhet per tomt alternativt inntil 3 enheter ved samlet utbygging

Tomt **21 - 23**: 1 bruksenhet

Felt 6.4: (maksimum 36 enheter):

Tomt **1 - 20**: 1 bruksenhet

Tomt **21**: 1 – 2 bruksenheter

Tomt **22** og **23**: 1 bruksenhet per tomt alternativt inntil 4 enheter ved samlet utbygging

Tomt **24 - 27**: 1 bruksenhet per tomt alternativt inntil 10 enheter ved samlet utbygging

§ 3.1.2 Tomteutnyttelse:

Maksimal tillatt tomteutnyttelse skal beregnes både i forhold til prosentvis andel bebygd areal på tomta angitt som %-BYA og summen av bruksareal BRA. Som bebygd areal regnes fritids-bolig, uthus/ anneks/ garasje, åpent overbygget areal og parkeringsareal på bakke (18 m² per bilplass). I bruksareal inngår i tillegg måleverdige areal i alle etasjeplan, jfr. måleregler i teknisk forskrift.

Maksimal tillatt bebygd areal %-BYA = 30 % for alle tomter innen felt 6.1 - 4. Der ikke annet er spesielt angitt er maksimal tillatt BRA er 250 m² for utbygging på tomtene med en bruksenhet, og 150 m² BRA per bruksenhet dersom planen tillater flere bruksenheter per tomt.

For tomt nr. 6.1.1, 6.1.5, 6.1.10 tillates BRA inntil 400 m² dersom disse bygges med en eller to bruksenheter.

Maksimum bebygd areal for uthus/ anneks/ garasje er BYA = 50 m² for tomter med en bruksenhet og maksimum BYA 30 per enhet ved flere enheter.

§ 3.1.3 Parkering

Det skal for hver bruksenhet opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser på bakke og/ eller i garasje/ carport innenfor egen tomt. Felles p-plasser vist i planen skal opparbeides samtidig med tilhørende veg.

For tomter der det åpnes for tettere utbygging med flere enheter kan p-behov utover en plass per enhet løses på felles p-plass. Dette gjelder tomt 6.1.2-4 (P2), 6.1.10 (P1), 6.2.1-2 (P4), 6.3.17 (P6), 6.4.13 (P10) og 6.4.22-27 (P11).

§ 3.1.4 Terrengtilpasning og fundamentering

Fyllinger og skjæringer som er nødvendige for å realisere bygninger og anlegg skal løses på egen tomt. Fyllinger og skjæringer skal utformes slik at de gir en naturlig overgang til nabotomt/ tilgrensende terreng. Maksimal fyllingshøyde er 1,5 m og maksimal skjæringshøyde, inkludert støttemur, er 2,5 m. Støttemurer skal oppføres i naturstein og kan maksimalt være 1,5 m høy. Dersom det er behov for høyde over 1,5 m på fylling eller mur for å oppnå overgang mot eksisterende terreng skal dette løses med oppdeling i terrasser.

Bygninger skal ligge lavest mulig i terrenget. Bebyggelsen skal være fundamentert med plate på mark. Synlig grunnmur der det ikke er sokkel skal ikke overstige 1 m. Det tillates terrasse/ veranda med golv inntil 1,5 m over gjennomsnittlig terreng. Veranda i 2. etasje kan være understøttet av søyler.

§ 3.1.5 Plassering av bygninger på tomta

Angitte byggegrenser på plankartet viser ytre begrensning for bygningsvolumene. Angitte omriss av planlagt ny bebyggelse er retningsgivende.

Garasje/ carport med innkjøring vinkelrett fra kjøreveg skal plasseres minimum 5 m fra tomtengrense mot veg slik at bil kan stå foran port uten å stå i kjøreveg. Garasje/ carport med innkjøring parallelt med kjøreveg tillates plassert inntil 2 m fra tomtengrense mot veg.

Innenfor hele planområdet kan uthus og garasje plasseres inntil 1 m fra tomtengrense mot nabo eller mot grøntområde. Uthus/ anneks med soverom skal ligge innenfor byggegrensa mot nabotomt. Terrasser under 0,5 m over terreng tillates utenfor byggegrensa inntil 1 m fra tomtengrense.

§ 3.1.6 Utforming av bygningene og høyder

Møneretning og takform: Hovedmøneretning for fritidsbolig er angitt på plankartet. Det tillates annen orientering på mindre deler av bygningen (oppstuggu/ vinkelfløy). Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 34 grader eller pulttak med takvinkel mellom 7 og 15 grader.

Hyttetyper og høyder:

For tomtene innen planområdet hvor ikke annet er angitt, tillates oppført hovedbygning i en etasje samt hems/ 2. etasje eller sokkel. Maksimal mønehøyde er 7,3 m målt fra topp plate på mark til møne ved saltak og øvre gesims ved pulttak. Oppstuggu tillates på inntil 30% av takarealet på hovedbygning.

For angitte tomter innen felt 6.1, 6.3 og 6.4 tillates oppført hovedbygning i en etasje samt hems/ 2. etasje og sokkel. Maksimal mønehøyde er 9,8 m målt fra topp plate på mark til møne ved saltak og øvre gesims ved pulttak. Dette gjelder følgende tomter:

Felt 6.1: Tomt 2, 3, 4 og 10.

Felt 6.3: Tomt 1, 2, 17, 18, 19 og 20.

Felt 6.4: Tomt 21, 22, 23, 24, 25, 26 og 27.

For område avsatt til kombinert bebyggelse, **6.2.1** og **6.2.2** tillates oppført hovedbygning i inntil tre etasjer samt hems eller sokkel. Maksimal mønehøyde er 12,8 m målt fra topp plate på mark til møne ved saltak og øvre gesims ved pulttak.

Anneks/ garasjer/ carporter tillates oppført med maksimal høyde 5,5 m målt fra topp plate på mark/ ok golv til møne ved saltak og øvre gesims ved pulttak.

§ 3.1.7 Estetikk og materialbruk

Bebyggelsen skal ha yttervegger i trekledning. Mindre arealer av fasaden kan oppføres i andre materialer (glass, mur, naturstein). For å hindre dominerende fjernvirkning skal fasader være i mørke jordfarger (variasjoner av brunt og mørk grå).

Alle bygninger skal ha torvtak. Torvtaket skal etableres i løpet av første sommerhalvår etter ferdigstilt fritidsbolig.

§ 3.1.8 Gjerder

Det er ikke tillatt å gjerde inn hele tomter, men det tillates oppsatt gjerde mot husdyr rundt et område på inntil 500 m² ved inngangspartiet eller uteplassen. For tomter som bygges ut med flere enheter tillates inngjerding av inntil 300 m² per enhet, dog ikke mer enn 50% av tomtas areal.

§ 3.2 VANN- OG AVLØPSANLEGG (1540)

Innenfor areal avsatt til vann- og avløpsanlegg tillates nødvendige bygg og anlegg i samsvar med formålet.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Pbl. § 12-5, 2. ledd

§ 4.1 KJØREVEG (2011) OG ANNEN VEGGRUNN (2019)

Kjøreveg V1, V2, V4-V10 er privat adkomstveger til tiliggende fritidsboliger i feltet.

Regulert kjørebanebredde for adkomstvegene er 4,5 m inklusive skulder. Det er avsatt 1,75 m veggrunn til grøft/ skjæring/ fylling på hver side, slik at totalt regulert vegareal er 8,0 m.

For o_V3 som er offentlig hovedadkomst til Fagerlia er kjørebanebredden 6,0 m inklusive skulder. Ved kryss med V6 er det regulert forbikjøringsfelt på østre side med bredde 3,0 m.

Trafikkarealer avsatt til annen veggrunn i tilknytning til kjøreveger skal tilsåes eller revegeteres med avdekket bunnvegetasjon og gis en tiltalende utforming. Vegetasjonen kan ikke være til hinder for sikt og vedlikehold av veg og teknisk infrastruktur.

Avkjørselspiler angitt på plankartet er retningsgivende.

§ 4.2 PARKERING (2082)

Områder avsatt til parkering er felles og kan benyttes av eierne av fritidsboligene i felt 6 og deres gjester. På P2, P5, P7, P8, P10 og P11 skal det settes av nødvendig areal slik at plassen kan fungere som snuplass.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR Pbl. § 12-5, 3. ledd

§ 5.1 NATUROMRÅDE (3020)

Områdene avsatt til naturområde skal fremstå som naturmark og være tilgjengelige for allmennheten. Det tillates i beskjedent grad opparbeidelse av mindre stier og tilrettelegging med bord/benker etc. for naturbasert aktivitet og opphold. Det tillates ikke tiltak som privatiserer områdene.

§ 5.2 TURDRAG (3030)

Innen områder avsatt til turdrag angitt som GTD 1-2 skal det tilrettelegges for tursti / skiløype som kan prepareres med løypemaskin.

§ 5.3 FRIOMRÅDE (3040)

Område avsatt til friområde GF kan tilrettelegges for felles lek, opphold og ferdsel. Det tillates oppført mindre bygninger og anlegg for felles bruk, som f.eks. bål plass, gapahuk eller lignende.

§ 5.4 TRAFØ OG LEDNINGSTRASÉER I OMRÅDER AVSATT TIL GRØNNSTRUKTUR

I området avsatt til grønnstruktur (3020, 3030 og 3040) tillates trafo, nedgravde kabler og ledningstraséer for vann og avløp.

Ved fremføring av kabler og ledningstraséer over grønne arealer skal alle skjemmende spor etter inngrepet utbedres og naturlig vegetasjon reetableres. Ledningstraséer i areal avsatt til turdrag skal legges slik at de i størst mulig grad kan kombineres med å opparbeides til tursti/skiløype. Innenfor areal avsatt til naturområde skal det vurderes om traséen er egnet å tilrettelegges som mindre sti/ skiløype.

§ 6 HENSYNSONER Pbl. § 12-6

§ 6.1 SIKRINGSSONE – H140 frisiktsoner

Innen frisiktsone ved veg tillates ikke vegetasjon, gjerder, murer eller andre installasjoner med større høyde enn 0,5 m over plannivå på tilstøtende veg.

AS Meraker Brug

Plan ID 2016-005 Detaljreguleringsplan

Fagerlia, hyttefelt 6

PLANBESKRIVELSE



Oppdragsnr.: 517 1310

Oppdragsgiver: AS Meraker Brug

Oppdragsgivers kontaktperson: Jakob Haugen

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

Oppdragsleder: Pål S. Gauteplass

Fagansvarlig: Håvar Brøndbo

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

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

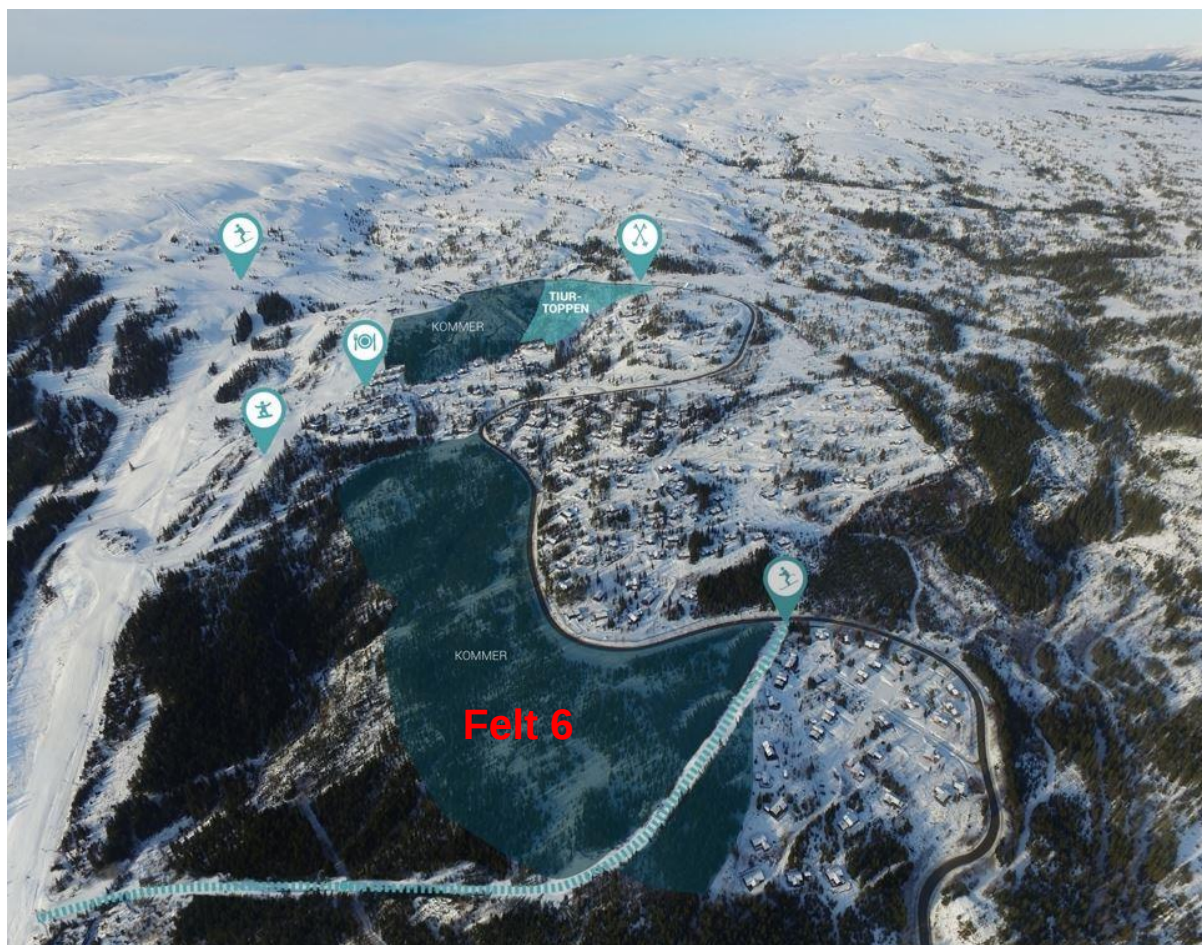
Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet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

Sammendrag

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

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

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



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

Innhold

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

1 Innledning

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

1.1 BAKGRUNN FOR PLANEN

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

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



1.2 FORMÅL MED PLANEN

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

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

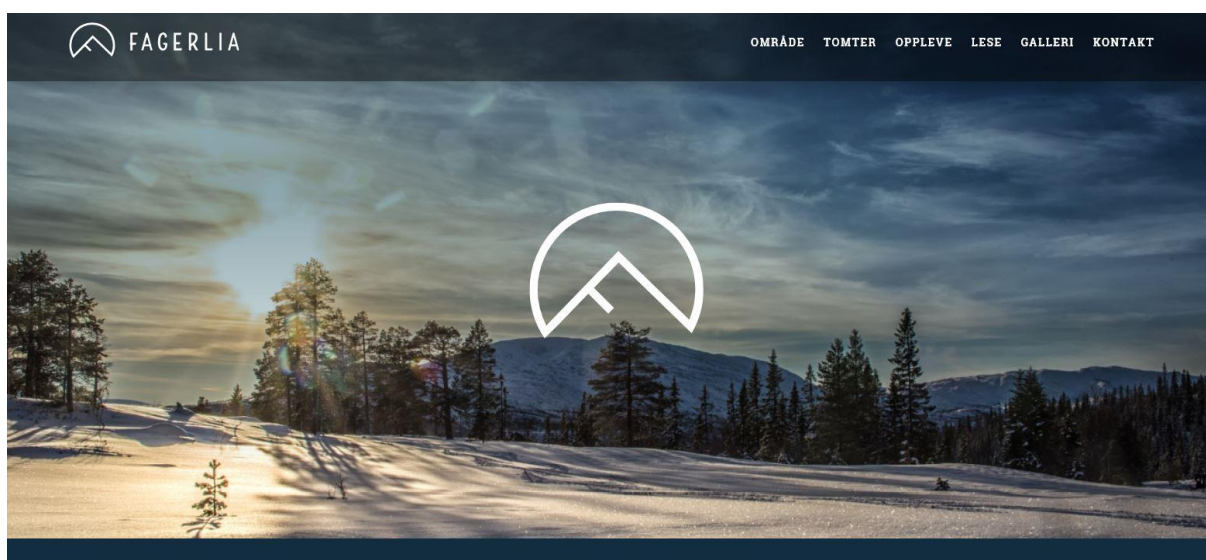
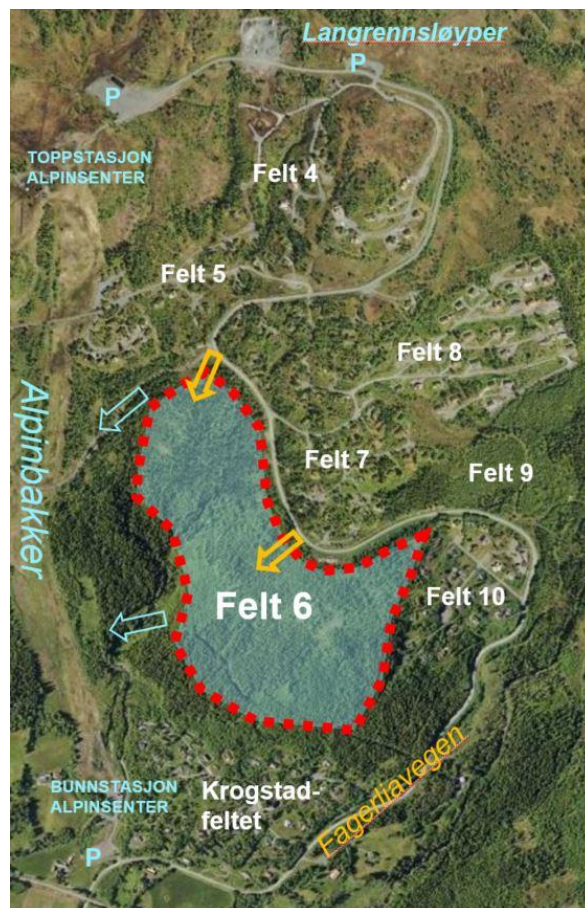
2 Planområdet

2.1 BELIGGENHET



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

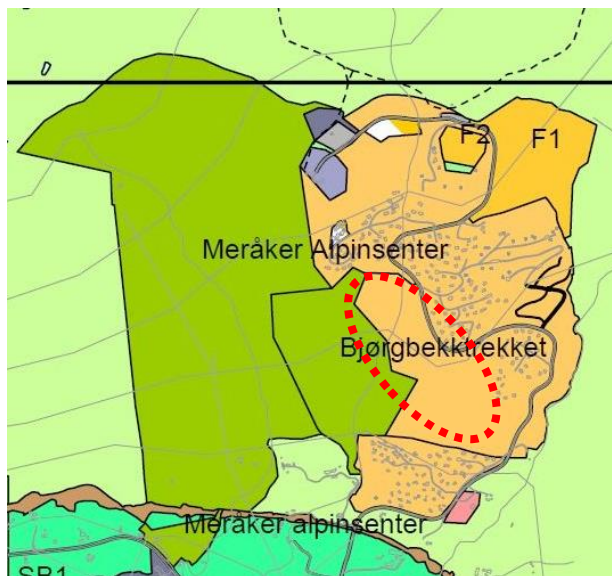
Fra felt 6 vil det være kort avstand både til alpinbakken og langrennsløypene. Det er gode solforhold og flott utsikt over bygda og fjellområdene sør og sør-østover med Syltoppen og Fongen i det fjerne og Fonnfjellet som nærmeste topp over 1000-meter.



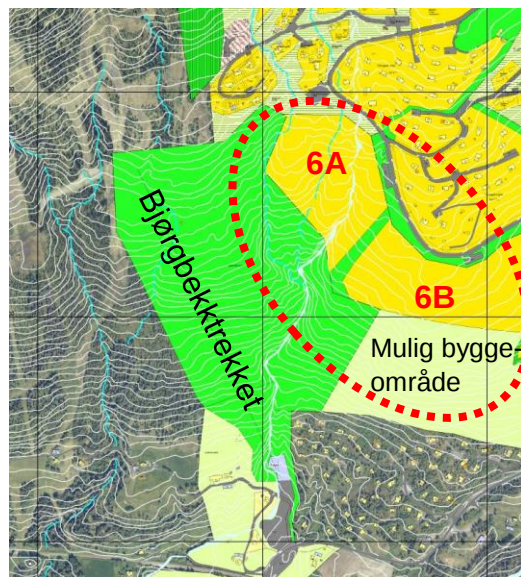
- Fra hjemmesiden <https://opplevfagerlia.no> - Utsikt fra Fagerlia mot Fonnfjellet

2.2 PLANSTATUS

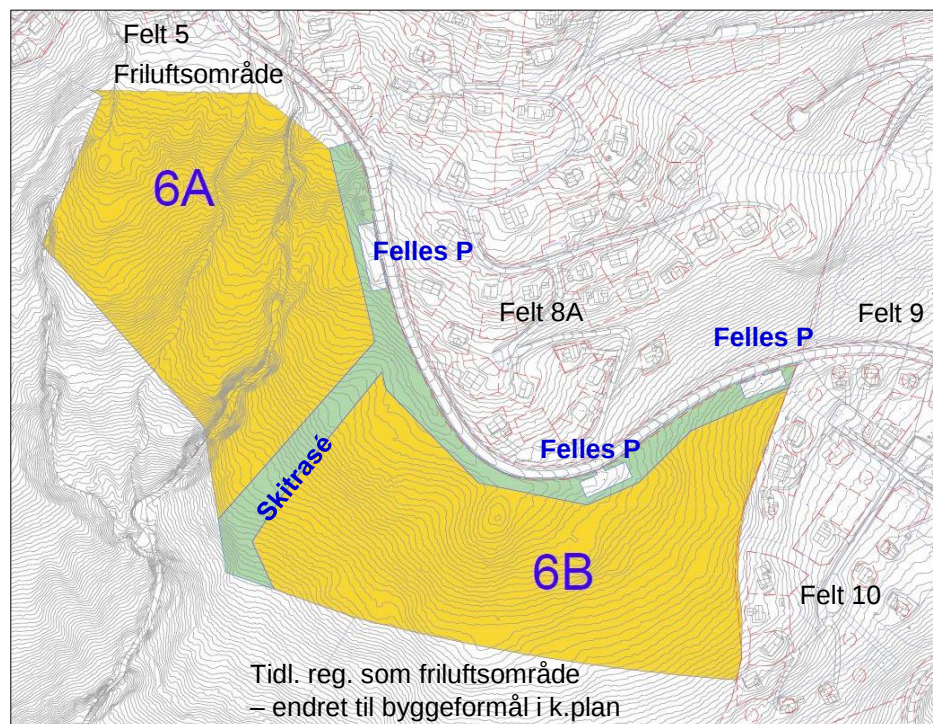
I gjeldende kommuneplan, stadfestet i 2015 er området mellom Fagerliavegen og Bjørgbekktrekket (alpinbakken) avsatt til «fritidsbebyggelse» - nåværende – dvs. allerede regulert. Arealbruken i kommuneplanen er stort sett i samsvar med eldre flatereguleringsplan for Fagerlia fra 2005 der felt 6 er oppdelt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



- Kommuneplanens arealdel vedtatt 27.04.2015



- Skisse med 6A, 6B og Bjørgbekktrekket



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

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

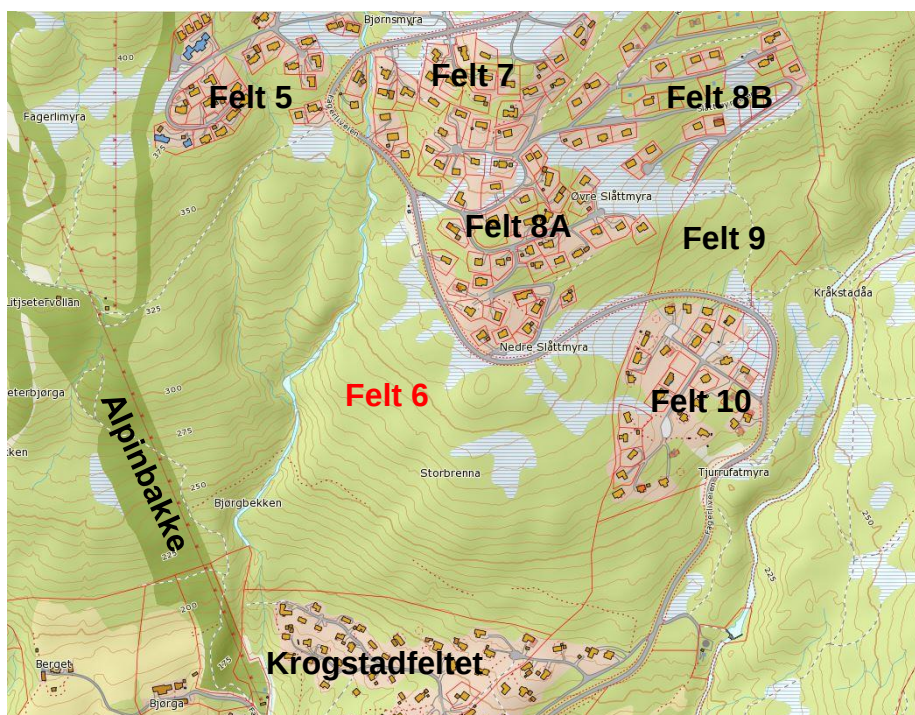
Tabellen under viser fordeling av tomter innenfor eksisterende byggeområder.

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

- Tabell fra kommuneplanens arealdel

2.3 EIENDOMSFORHOLD OG AREALBRUK I DAG

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



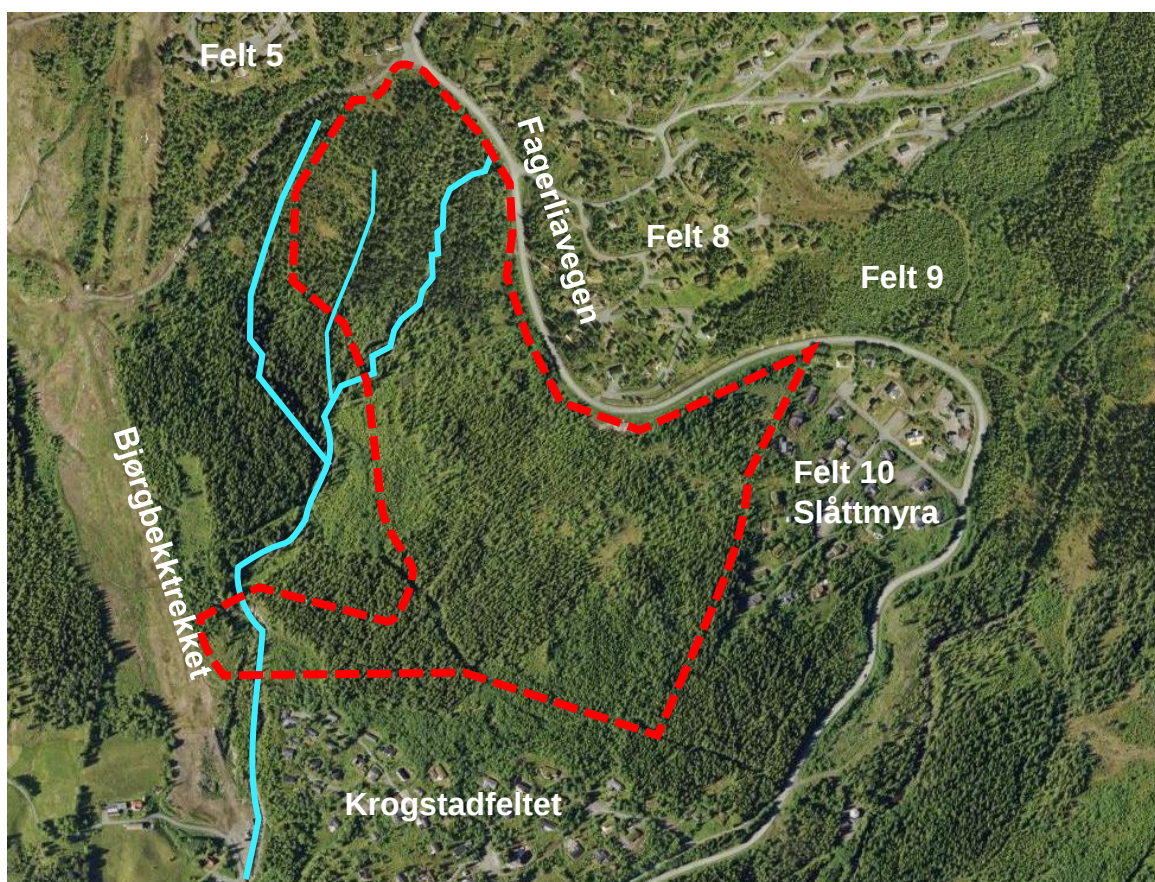
Planområdet består i dag av naturmark. Området brukes i svært liten grad av hytteeiere i tilgrensende felt. Det er ikke tilrettelagt for allmenn ferdsel gjennom området. Terrenget er skogbevokst, bratt og delvis vanskelig å ta seg frem igjennom p.g.a. bekkedalene og tett vegetasjon. Det er sauebeite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

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

2.4 LANDSKAP OG NATURMANGFOLD

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

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

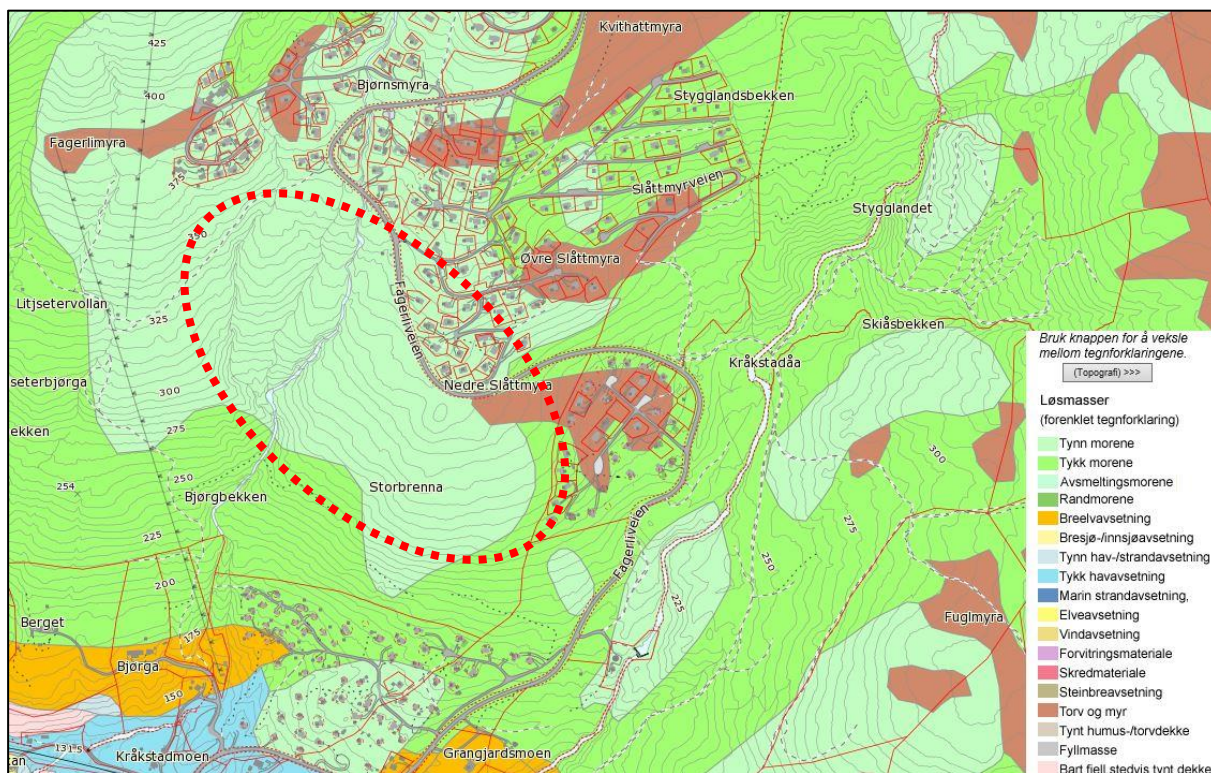


2.5 KULTURMINNER

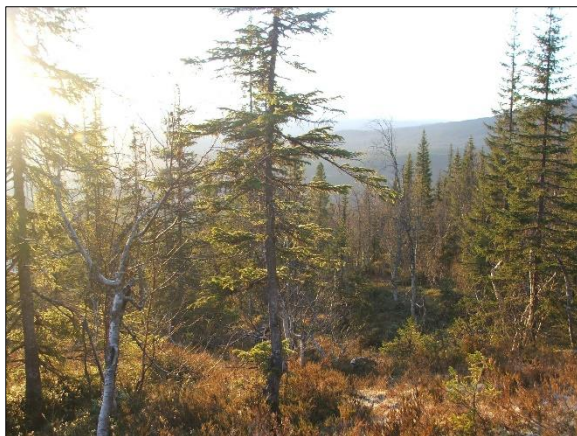
Det er ikke registret automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet.

2.6 GRUNNFORHOLD

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



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



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

3 Planprosess

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

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

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

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

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

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

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

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid

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

Reguleringsarbeidet omfatter følgende:

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

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



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

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

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

Norges vassdrags- og energidirektorat – datert 02.08.2016

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

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

Statens vegvesen – datert 22.07.2016

SVV har ingen merknader til oppstart av planarbeidet.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag – 29.08.2016

Landbruksavdelingen: Ingen merknader.

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

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

Reindriftsavdelingen: Ingen merknader

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

Fylkeskommunen i Nord-Trøndelag – datert 11.08.2016

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

Sametinget – datert 01.08.2016

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

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

Direktoratet for mineralforvaltning – datert 18.08.2016

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

Carstein Jensen, hytteeier i Fagerlia – datert 13.07.2016

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

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

Nils Fremstad, leder av Krogstadfeltet hytteforening – datert 14.09.2016

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

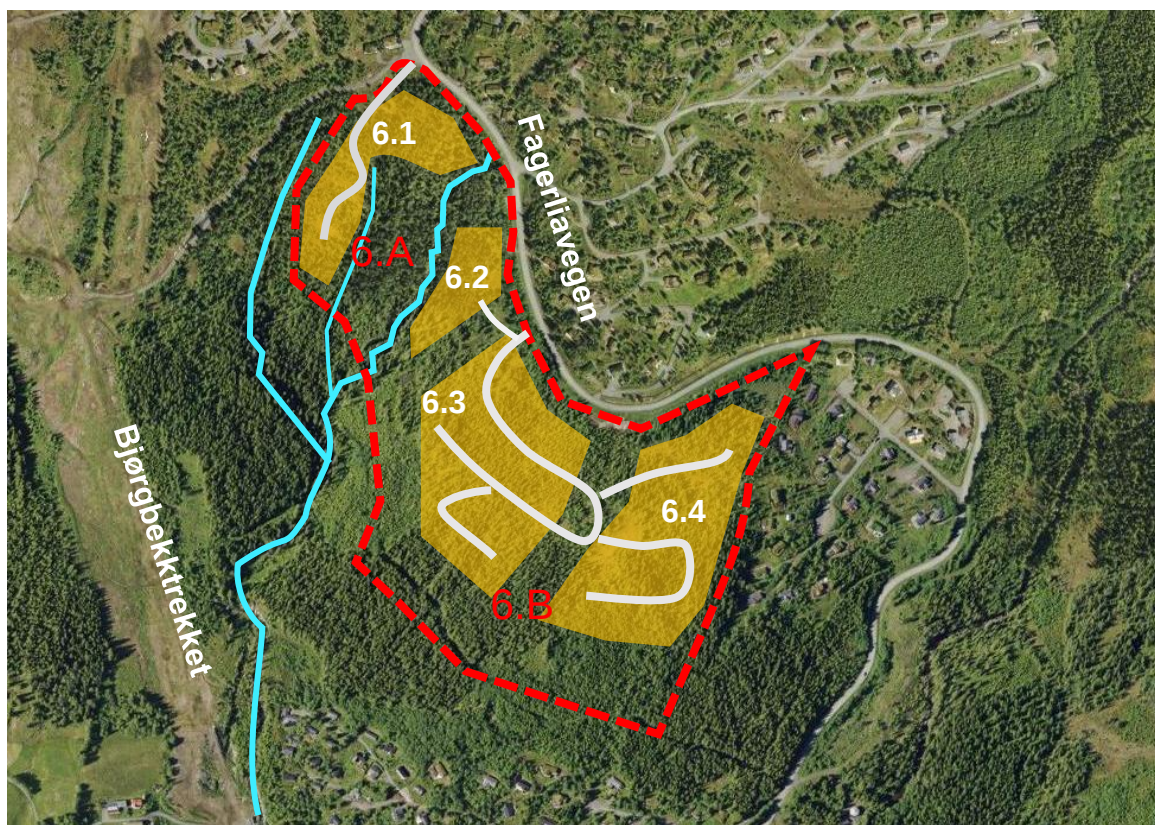
4 Beskrivelse av tiltaket

4.1 HOVEDGREP

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

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

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



- Prinsipp for utbygging av felt 6

4.2 PLANAVGRENSING

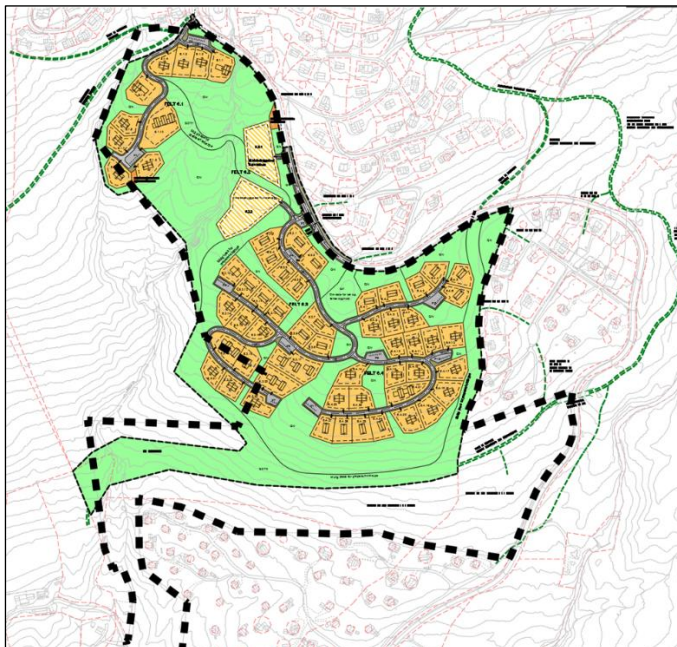
I forbindelse med oppstart av planarbeidet ble det varslet en større utstrekning av planområdet enn det som nå inngår i planforslaget. Avvikene er ikke vurdert til å være så vesentlige at det er behov for nytt oppstartsvarsel.

Kobling mot alpinbakken i sør-vest

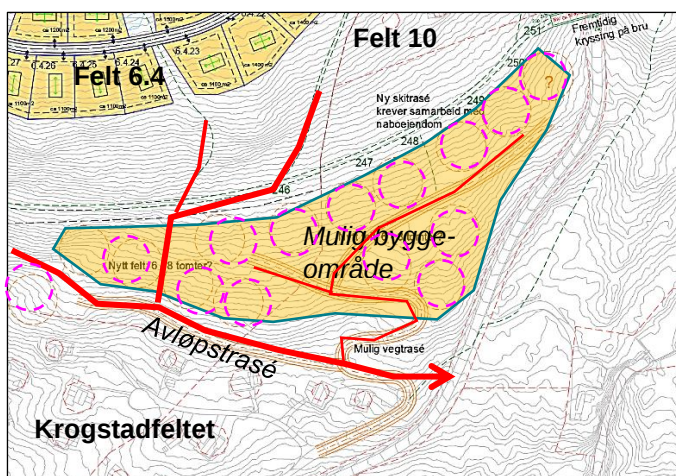
Området som først ble tatt med langs bekken mellom Bjørgbekktrekket og Krogstadfeltet viste seg å være lite aktuelt å ha med i planen da ny skitrasé må krysse lenger opp og dermed ikke berøre dette arealet. Plangrensa er derfor lagt inn mot bakken ca. der ny skitrasé vil komme inn mot trekket.

Kobling mot Fagerliavegen i sør-øst

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



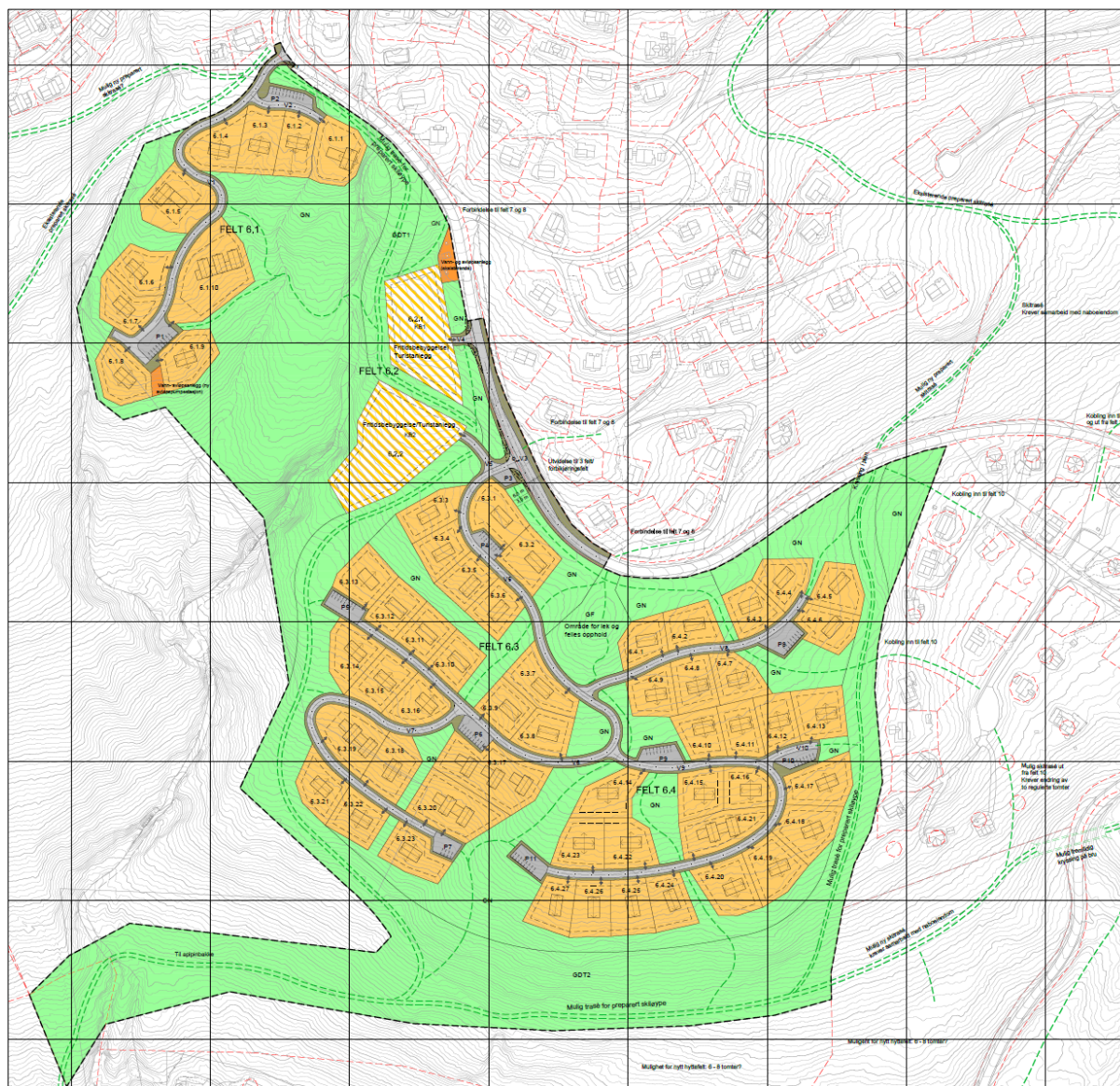
- Planområdet som det ble kunngjort oppstart av planarbeid på er vist med sort stiplet linje og er noe større enn det som er med i planforslaget.



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

4.3 PLANKART

Planområdet er 230,5 daa. Sammenlignet med andre felt i Fagerlia er mange av tomtene ganske store (1 – 1,5 daa) til å være tiltenkt en bruksenhet. Terrenget er delvis bratt og det er derfor valgt å gjøre tomtene romslige slik at terrenginngrep i form av fyllinger og skjæringer for å bygge hytte og opparbeide parkering kan løses innenfor tomtarealet. Noen av de vanskeligst byggbare arealene er regulert slik at det åpnes for å bygge flere enn en enhet på en relativ stor tomt.



- Forslag plankart

Innenfor planområdet er 83,8 daa avsatt til byggeformål - fritidsbolig, 20,6 daa til trafikkformål og 125,6 daa til grønnstruktur.

4.4 BYGGEOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hyttetype I – «Oppstugguhytter»

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



Hyttetype II – «Hytter med utsikt i gavl»

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



Leilighetsbygg

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



4.5 ADKOMST OG KJØREVEGER

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

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

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

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

4.6 PARKERING

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

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

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

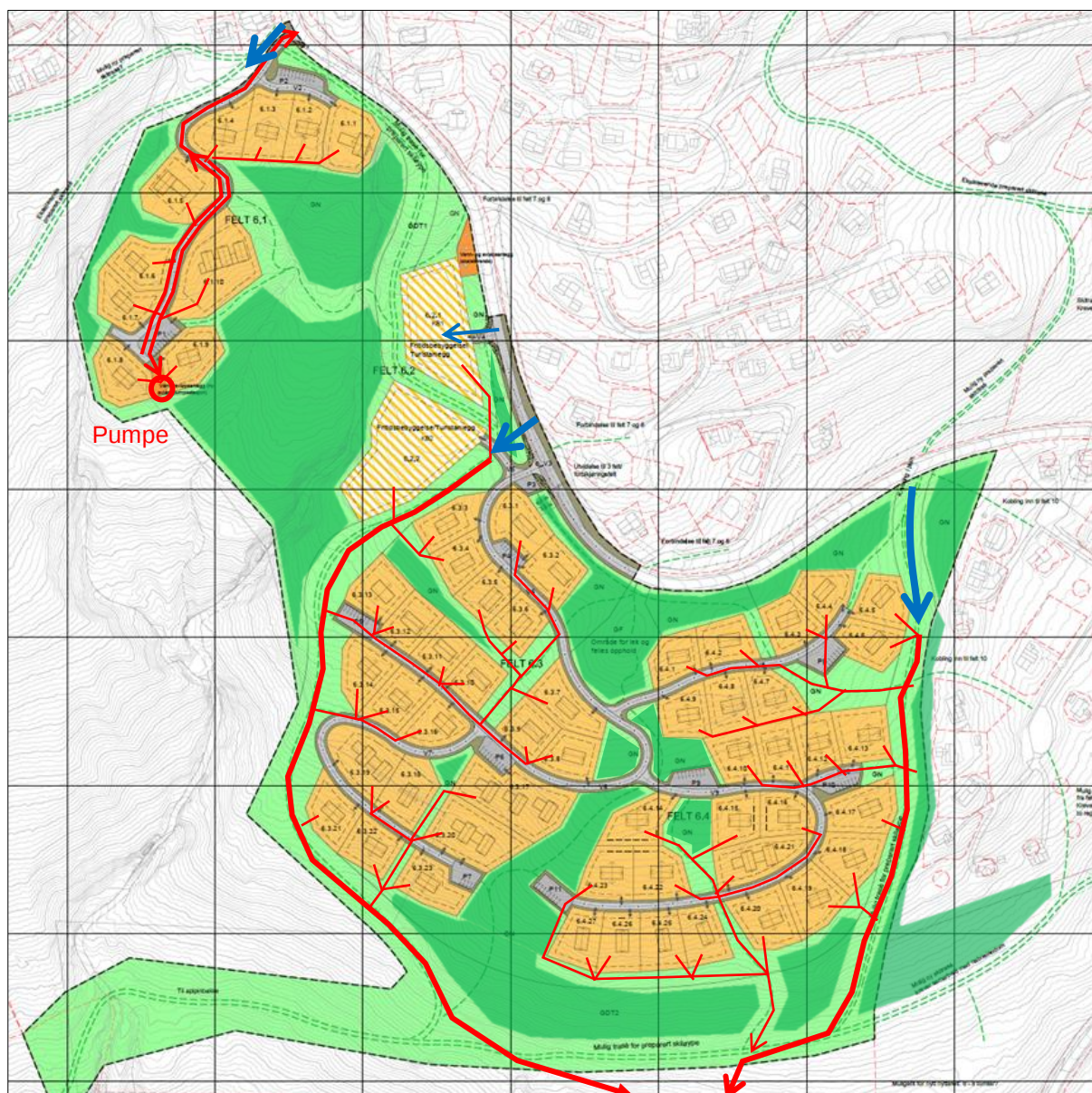
4.7 TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

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

Overvannshåndtering skjer lokalt gjennom infiltrasjon i grunn.

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



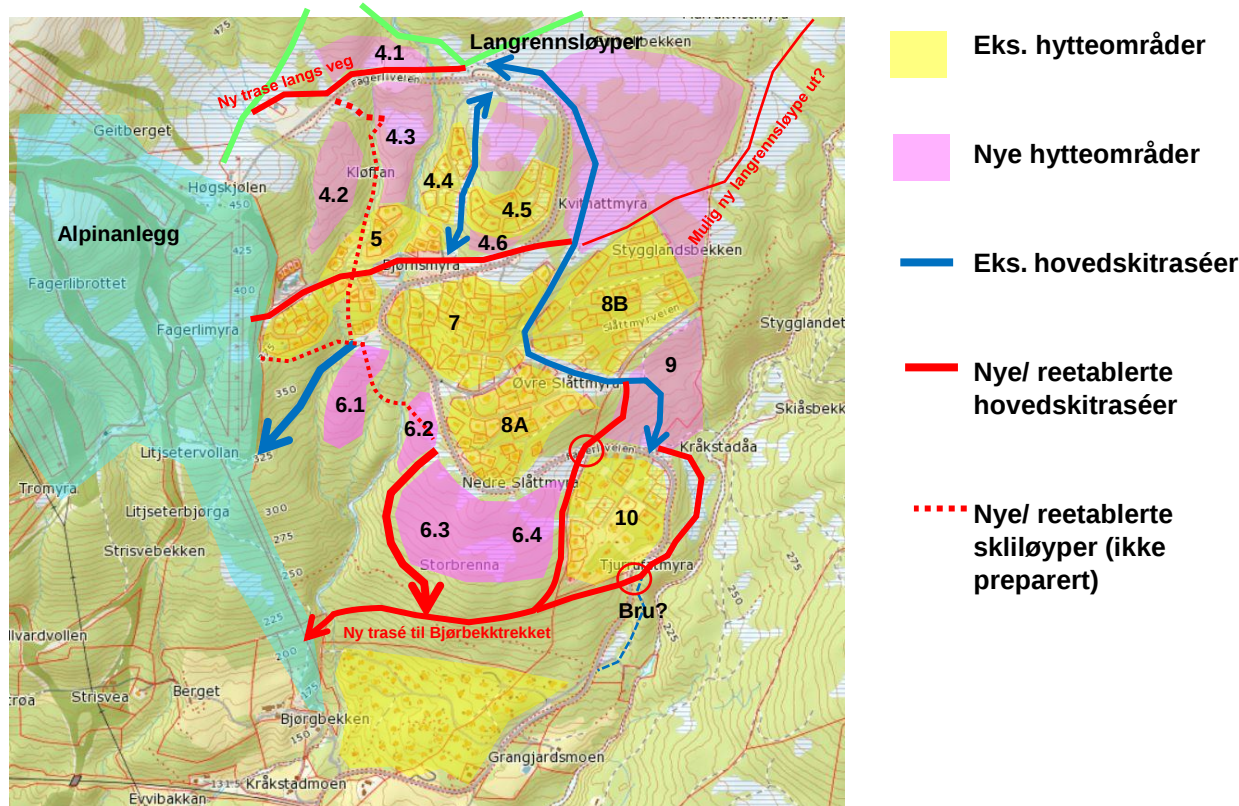
- Prinsipp for mulig avløpsløsning der ledningstraséer i hovedsak følger kjøreveger eller skiløyper/ turstier. Ved å trekke hovedtraséene for ledningsnettet ut til vestsiden av felt 6.3 og østsiden av 6.4 kan eksisterende vegetasjon i midtre deler bevares. Endelig løsning vil kunne avvike fra foreløpig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

4.8 SKITRASÉER, TURSTIER OG FELLESAREAL

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

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

Skisse – mulige prinsipper for fremtidige hovedskitraséer i hele Fagerlia

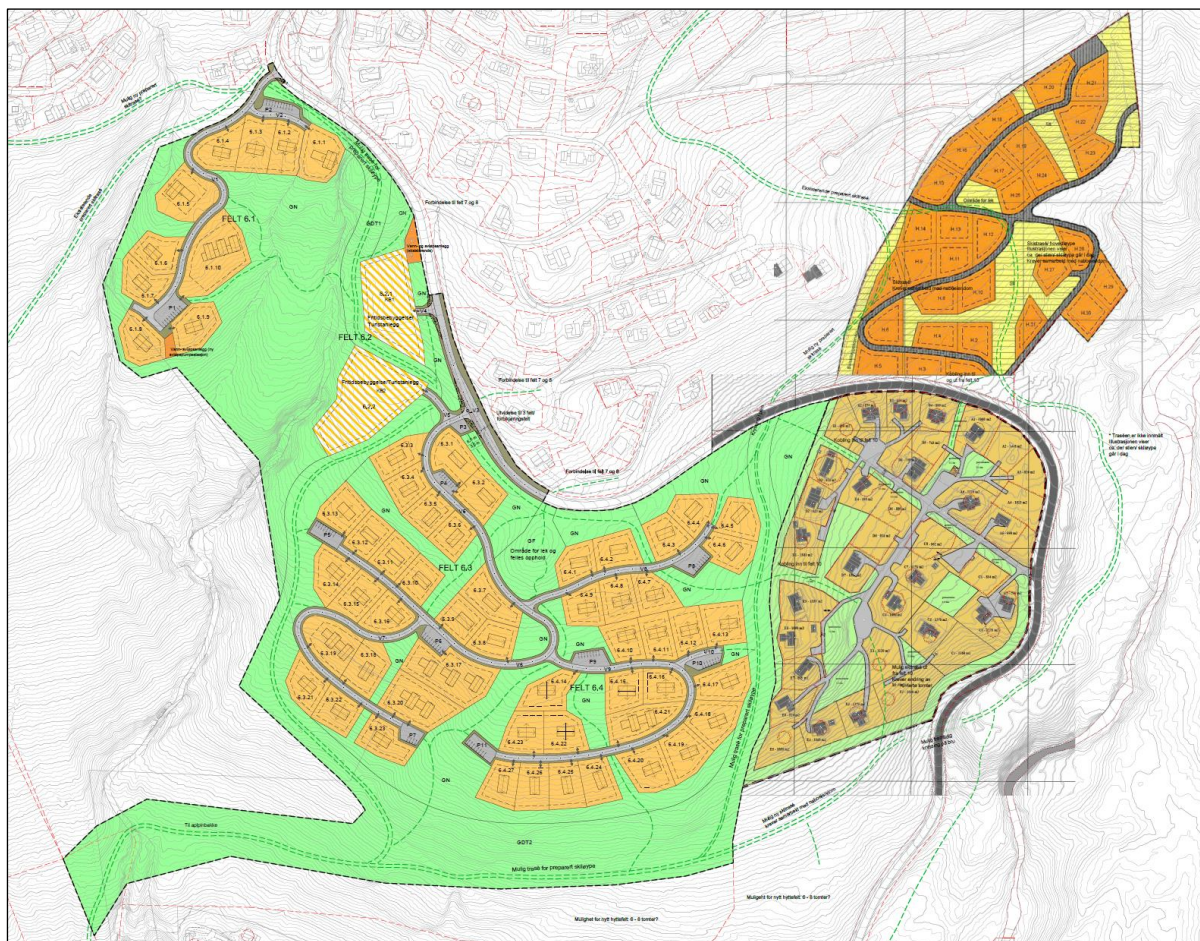


Planen for felt 6 sikrer en korridor til skitrasé mellom felt 6 og felt 10, ca. i tråd med illustrasjonen over nye felt som er vist på hjemmesiden s 3. Ideelt sett bør det være planskilt kryssing av Fagerliavegen. Det er terrengmessig vanskelig å få til en god løsning på dette mellom felt 6 og 10. Det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

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



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



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

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

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

4.9 UNIVERSELL UTFORMING

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

5 Konsekvenser av tiltaket

5.1 GENERELT

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

5.2 NATURMANGFOLD

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

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

5.3 EKSISTERENDE HYTTEOMRÅDER/ FRILUFTSLIV

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

5.4 GEOTEKNIKK OG FLOM

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

6 Risiko- og sårbarhetsanalyse

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

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

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

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

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

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

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

Behov for tiltak

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

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Meråker kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5034 **Gårdsnr.:** 49 **Bruksnr.:** 1097

Adresse: Nedre Steinbrottveien 28, 7530 MERÅKER

Referanse: 83250195

Kommentar

Det er kommunalt offentlig vann og avløp , men eiendommen er ikke tilknyttet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Skjøte¹⁾

Innsenders navn AS Meraker Brug		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 1409612 Tinglyst: 09.11.2021 STATENS KARTVERK
Adresse Stasjonsveien 10,		
Postnr. 7530	Poststed Meråker	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. 930151602	Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
5034	Meråker	49	1097			1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja		
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale		☒ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja		
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhets						
☐ 1 Bebygg ☒ 2 Ubebygg						
Bruk av grunn						
☐ B Bolig eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig						
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum	
kr 620.000,-	Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet	

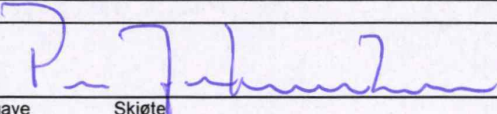
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾
kr

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Ideell andel
930 151 602	AS Meraker Brug	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
291082	Wanja Marie Bjerkan	☒ Ja ☐ Nei	1/2
240377	Jonny Andre Svensli	☒ Ja ☐ Nei	1/2

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Se vedlegg 1

Dato 26/10-2021	Utstederens underskrift 
--------------------	---

Vedlegg 1 til skjøte GNR. 49, bnr. 1097 – Wanja Marie Bjerkan og Jonny Andre Svensli

Punkt 6. Særskilte avtaler (opplysninger som skal tinglyses)

1. Tomten eller deler av den kan inngjerdes etter gjeldende bestemmelser reguleringsplan for området. Kostnader tilfaller kjøper. Det skal ikke gjerdes over felles stier, adkomstveier, vann- og avløpstraseer eller lignende til hinder for ferdsel og fremtidig vedlikehold.
2. Kjøper er kjent med gjeldende reguleringsplan for området og plikter å følge denne. Det skal leges torvtak på alle bygninger. Bygningene skal fundamenteres med ringmur eller plate på mark.
3. Kjøper forplikter seg til å delta forholdsmessig, og på lik linje med andre tomtekjøpere og tomtefestere, i dekning av utgifter til nyanlegg og vedlikehold/drift av felles anlegg som skyldes offentlig pålegg.

Kjøper forplikter seg på samme måte til å delta med dekning av utgifter til nye fellesanlegg som selger etablerer av miljømessige hensyn. Dersom selger skal kunne kreve utgiftene til slike fellesanlegg dekket forutsettes det at minst 50% av tomteeierne og tomtefesterne i området på forhånd har samtykket i at arbeidene kan utføres.

Tomtene er via interne anlegg tilknyttet kommunalt vei-, vann- og avløpssystem. Utgifter til drift og vedlikehold av interne veier, vann- og avløpsanlegg, parkeringsplasser og lignende skal deles mellom hytteeierne i området.

Kjøper er forpliktet til å gå inn som medlem i Fagerlia Hytteierforening, hvis formål bl.a. er å bære risiko og kostnader for drift, vedlikehold og eventuell fornyelse av feltets vann- og kloakksystem samt vegsystem.

Dersom det går felles sti, strøm-, vann- og avløpsledninger over tomten, kan traseen ikke bebygges. Ved behov for fremtidig vedlikehold/graving i traseene, kan ikke dette nektes. Eventuelle skader på terrenget ved nødvendig vedlikehold vil bli utbedret vederlagsfritt.

4. Kjøper er forpliktet til å etablere adkomstveg inn til tomten med tilstrekkelig drengroft. Minimumsstørrelse på rør i stikkrenner er Ø300.
5. Dersom bygging ikke er igangsatt på tomten innen 5 år etter at kjøpekontrakt er undertegnet, har selger rett til gjenkjøp av tomten. Gjenkjøpet skjer til samme pris justert etter stigning/fall i konsumprisindeks. Det står selger fritt å benytte denne gjenkjøpsrett.

26/10-2021
P.J.

Vedlegg 2 til skjøte GNR. 49, bnr. 1097– Wanja Marie Bjerkan og Jonny Andre Svensli

Punkt. 6. Særskilte avtaler (andre avtaler som ikke skal tinglyses)

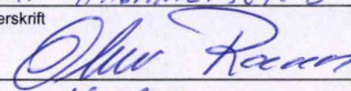
6. Selger har rett til uten erstatning å anlegge veier, lagerplass m.v. på egen grunn i området. Selger vil utøve sin aktivitet mest mulig skånsomt ovenfor de enkelte tomteeiere og tomtefestere. Selger skal fritt kunne benytte alle veianlegg i området uten å delta i vedlikehold og brøyting.
7. Kjøper er forpliktet til å varsle selger før tilkobling av vann og avløp. Selger skal være tilstede. Manglende varsling gir selger rett til å bestille kamerakontroll på kjøpers regning.
8. Selger fraskriver seg ethvert ansvar for skade og/eller ulempe som kan oppstå som følge av utnyttelse av eldre rettigheter, så som beite, jakt m.m. av tredjeperson
9. Det medfører ingen rettigheter utenfor tomtens grenser utover det som fremgår i denne kontrakt. Det presiseres at kjøperen ikke har rett til jakt og fiske på selgers grunn.

26/10-2021
P. J. L.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) Se vedlegg 2

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt ervert av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	

9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
26/10-2021	Meraker,
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
	PER J. HEMBRE
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	RUNE LANGØY
Adresse	
MARIT HAMMERSEFJELL 8	7506 STØRDAL
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	OLAV ROAN
Adresse	
Huldevegen 24, 7056 Raundalen	
Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Dato	Utstederens underskrift

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Stjørdal	
Oppdragsnr.	
83250195	

Selger 1 navn
Wanja Bjerkan

Gateadresse	
Nedre Steinbrottveien 28	

Poststed	Postnr
MERÅKER	7530

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wanja Bjerkan	d528677d67c076e58cb71 77ff0a10ae70e1c9ae0	24.11.2025 14:19:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83250195

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Uansett hva
livet bringer, er
vi her for deg
som din lokale
partner.

Ta kontakt - **VI E HER FOR DÆ!**

Nylander & Partners, Stjørdal
Ole Rises gate 12, 7500 STJØRDAL
stjordal@nylander.no
+47 748 04 240

**& NYLANDER
PARTNERS**

Med vår ekspertise innen
megling og banktjenester,
hjelper vi deg med å finne de
beste løsningene for enhver
situasjon.

Selbu Sparebank
Kjøpmannsgt. 33, 7500 STJØRDAL
post@selbusparebank.no
+47 73 81 00 00

 **SELBU**
SPAREBANK