

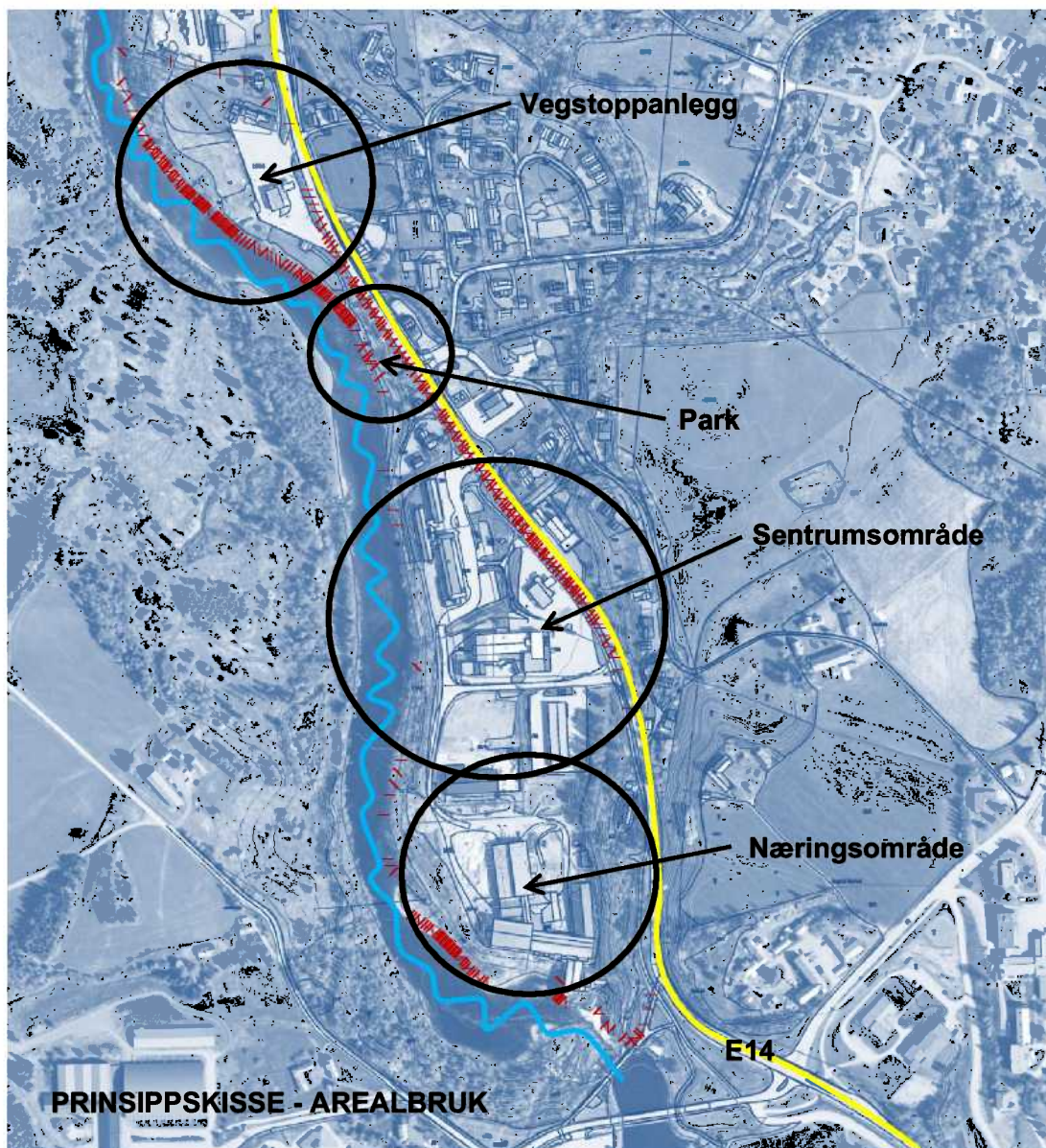


MERÅKER KOMMUNE



REGULERINGSPLAN - OMRÅDEREGULERING "MERÅKER SENTRUM"

PLANBESKRIVELSE



HØRINGSUTKAST, februar, 2013



Oppdrag:	REGULERINGSPLAN ” MERÅKER SENTRUM” Områderegulering
PlanID:	2008009
Oppdragsgiver:	Meråker kommune
Dato:	Sist revidert 31.01.2013
Kommunens kontaktperson: Sektorsjef Arild Moen	
Ansvarlig for planarbeidet hos Multiconsult: Sivilarkitekt/ arealplanlegger Gunhild Kvistad	
<p>Sammendrag:</p> <p>Forslagstiller er Meråker kommune. Planarbeidet ble igangsatt i 2008. I 2009 – 2012 ble det gjennomført medvirkningsprosesser og laget ulike utredninger, deriblant en stedsutviklingsplan, omfattende geotekniske undersøkelser og flere alternativstudier knyttet til lokalisering av nytt kjøpesenter m.v.</p> <p>Planområdet er arealet avgrenset av E14 i øst, Stjørdalselva i vest, Nustadfossen i sør og Miljøstasjonen på Storneset i nord.</p> <p>Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av et attraktivt sentrumsområde i Meråker. Planen skal gjennom detaljerte føringer for arealbruk og utforming av nye bygg og anlegg sikre en helhetlig utvikling av sentrum i kommunesenteret. Samtidig skal planen gi tilstrekkelig handlingsrom for næringslivet.</p> <p>Sammenlignet med gjeldende planer for sentrum er dette de viktigste endringene:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tidligere reguleringer var i hovedsak funksjonsdelt. Nå foreslås det meste av sentrum regulert med blandede formål; sentrumsformål. Dette skal gi et mest mulig «levende» sentrum, i tillegg gir dette ønsket fleksibilitet i fht fremtidig eiendomsutvikling. • Ny plan avsetter område for <u>offentlig torg</u>. Det forventes engasjement fra kommunen. • Storneset reguleres til vegstoppanlegg mm – bensinstasjon i sentrum gis ingen utvidelsesmuligheter og ønskes flyttet til Storneset. • Nustadfoss Industriområde gis begrensninger slik at virksomheten ikke kan sjenere fremtidige bolig- og sentrumsområder. • Det blir to færre avkjørsler fra E14 og dermed tryggere forhold for myke trafikanter • Dagens kommunale veg mellom Nustadsenteret og Sentrumsbygget stenges • Det planlegges en sammenhengende sti langs elva og mer åpning fra sentrum til elva og det grønne. 	

Vedlegg:

- Plankart 1:1000 (A0), datert 31.01.2013 – Multiconsult
- Planbestemmelser, datert 31.01.2013 – Multiconsult
- Stedsutvikling Meråker Sentrum, sluttrapport vedtatt 26.04.2010 – Multiconsult
- Støyvarselkart, datert 29.10.2012 – Statens vegvesen
- Geoteknisk rapport Meråker sentrum, datert 06.05.2010 – Multiconsult
- Miljøtek Hasopor. Sluttrapport for miljøtiltak, datert 04.11.2011 – Cowi

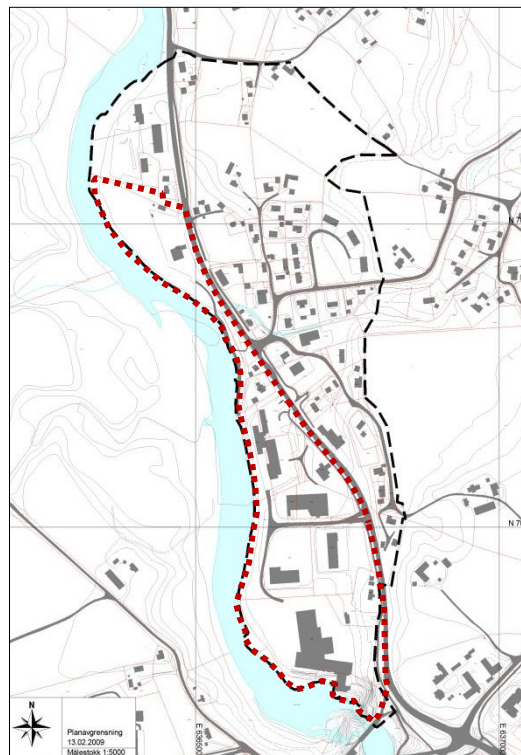
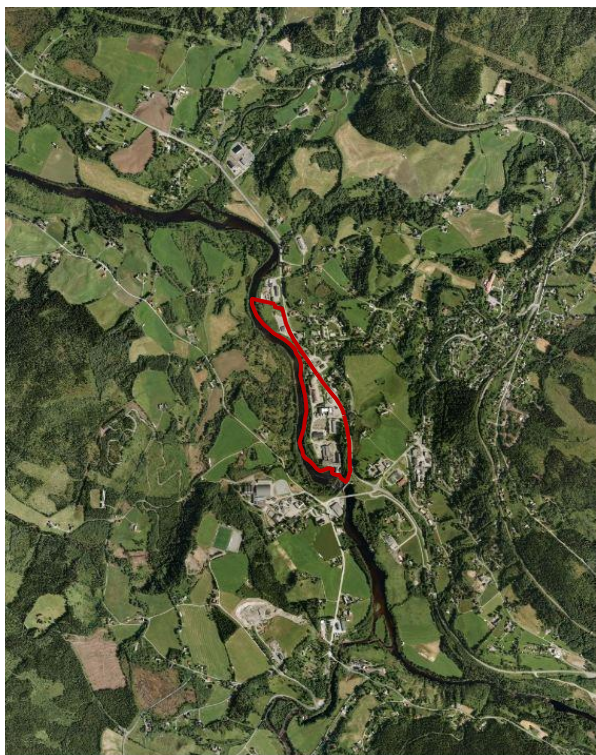
INNHold

1. BAKGRUNN	4
1.1 PLANOMRÅDET	4
1.2 FORMÅLET MED PLANARBEIDET	4
1.3 PLANPROSESS FRA 2008 TIL 2013	4
2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	9
2.1 GJELDENE PLANER.....	9
2.2 DAGENS AREALBRUK OG EIENDOMSSTRUKTUR	9
2.3 LANDSKAP OG LOKALKLIMA	11
2.4 HISTORIE OG KULTURMINNER	11
2.5 GRUNNFORHOLD.....	11
2.6 TRAFIKK, AVKJØRSLER OG PARKERING.....	12
2.7 STØY.....	13
2.8 FORURENSNING I GRUNN	14
2.9 BYGGESKIKK, ESTETIKK OG KVALITET PÅ UTEAREALER	14
3. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	15
3.1 HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET.....	15
3.2 STORNESSET	18
3.1 ELVEPARKEN.....	19
3.2 SENTRUM NEDRE	20
3.3 SENTRUM ØVRE.....	21
3.4 NUSTADFOSS	22
4. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	23
5. RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE	25

1. BAKGRUNN

1.1 PLANOMRÅDET

Planområdet som reguleres er arealet avgrenset av E14 i øst, Stjørdalselva i vest, Nustadfossen i sør og Miljøstasjonen på Storneset i nord. Planområdet er ca. 116 mål.



- Planområdet ligger inntil E14. Planområde er vist med rødt. Svart grense viser planavgrensning for planområdet som det ble varslet igangsatt planarbeid for i 2009.

1.2 FORMÅLET MED PLANARBEIDET

Reguleringsplanen har som hovedformål å legge til rette for utvikling av et attraktivt sentrumsområde i Meråker. Planen er en områderegulering og fastsetter overordnede og langsiktige føringer for arealbruken. Det har vært et mål å utforme planen slik at den er styrende nok til å sikre ønskede kvaliteter og samtidig fleksibel nok til at det ikke legges for mange begrensninger for eksisterende næringsliv og potensielle nyetableringer.

1.3 PLANPROSESS FRA 2008 TIL 2013

Reguleringsplanarbeidet for Meråker sentrum har pågått over mange år og formål/innhold, planavgrensning og detaljeringsgrad har skiftet underveis. Arbeidet startet etter et behov for avklaring av fremtidig bruk av industriområdet i sør. Så ble planarbeidet og planavgrensning utvidet for å også legge til rette for konkrete byggeprosjekt. Når byggeplanene etter hvert ble mindre konkrete måtte planarbeidet endre fokus til å heller utarbeide en strategisk arealplan som på best mulig måte legger til rette for vekst og utvikling. Det har vært en planprosess med stor grad av medvirkning.

På de neste sidene oppsummeres kort viktige milepæler og føringer for planarbeidet:

2008 - Nei til leiligheter i sentrum

- **Oppstart reguleringsplan for Nustadfoss Industriområde**
- **Planer om nytt kjøpesenter på Storneset**

I 2008 ble et privat reguleringsplanforslag som la til rette for leiligheter i en ny 2. etasje på Nustadsenteret avvist av kommunen da dette ble vurdert å kunne gi begrensninger for industriområdet ved Nustadfoss sør i planområdet.

I etterkant av avvisingen av leilighetsplanene ble det igangsatt reguleringsplanarbeid for Nustadfoss Industriområde. Tanken var å fastsette rammer som ga forutsigbarhet for utvikling både innen industri-/ næringsområdet og på tilgrensende sentrumsarealer.

Parallelt med diskusjoner knyttet til arealbruken ved Nustadfoss oppstod det også diskusjoner angående arealbruken på Esso-tomta på Storneset der Coop planla kjøpesenter. Byggeplanene reiste utfordringer knyttet til trafiksikkerhet og til sentrumsutvikling i kommunesenteret. Statens vegvesen stilte krav om ny gang- og sykkelveg og ny fotgjengerundergang under E14. Dette innebar store kostnader som byggherre ikke ville ta alene. Kommunen måtte derfor ta stilling til om det var aktuelt å gi offentlig tilskudd til ny infrastruktur ved Storneset. Et kjøpesenter på Storneset ville bidratt til ytterligere sentrums-spredning. Et alternativ for kommunen var å i samarbeid med Coop se om det var andre lokaliseringer av kjøpesenteret som i større grad kunne utnytte eksisterende infrastruktur og samtidig bidra til vekst og utvikling for flere virksomheter.

2009 - Igangsatt planarbeid for Nustadfoss utvides til å omfatte hele sentrum

- **Stedsutviklingsprosess for sentrumsområdet igangsatt**
- **Planprogram for reguleringsplanen**

Byggeplanene for nytt Nustadsenter med leiligheter og ny Coop gjorde at kommunen fant det nødvendig med en helhetlig vurdering av arealbruken i hele sentrumsområdet. Planområdet ble derfor utvidet nordover slik at hele Storneset ble tatt inn (se svart avgrensning i fig. 1). Det ble også tatt med boligområder på østsiden av E14 for å samtidig se på muligheten for å regulere inn flere sentrumsnære boliger.

Fremtidig arealbruk av Nustadfoss Industriområde ble behandlet av kommunestyret som egen sak og følgende prinsippvedtak ble fattet: «Meråker kommune vil ikke la hensynet til fremtidig utvikling av industri være førende for fremtidig arealbruk innenfor planområdet. Det skal likevel gis rom for videre utvikling av næringsmiddelindustrien».

Planprogrammet for reguleringsplanen ble vedtatt i august og fastsatte hvilke tema som skal utredes i det videre planarbeidet.

For å ha et bedre grunnlag for arealvurderingene innenfor planområdet besluttet kommunen å gjennomføre en stedsutviklingsprosess for sentrumsområdet parallelt med reguleringsplanarbeidet. Medvirkningsopplegg og flere av tema-utredningene som ble påkrevd i planprogrammet ble lagt inn som en del av stedsutviklingsprosessen.

Det ble også igangsatt grundige geotekniske utredninger av planområdet for å kartlegge stabiliteten og vurdere behov for tiltak ved nye byggeprosjekt.

Høsten 2009 ble det gjennomført en omfattende medvirkningsprosess. Det ble avholdt møter med ulike interessegrupper, med regionale myndigheter og kommunen mottok skriftlige innspill fra næringsdrivende og en rekke privatpersoner. Det kom også mange nyttige innspill fra idédugnader ved skolene og fra et åpent folkemøte som hadde meget godt oppmøte. Dette er nærmere beskrevet i stedsutviklingsrapporten.



- *Stort engasjement under folkemøtet om sentrumsplanen i 2009. Meråkerordfører Bård Langsåvold hadde ordfører Bjørn Rogstad fra Rennebu kommune på besøk for å fortelle hvordan de utviklet sitt kommunesentrum Berkåk og bl.a. etablerte et nytt torgområde i samarbeid med handelsnæringa. Etter Rogstads innlegg var det gruppearbeid. Innspillene fra denne kvelden dannede grunnlaget for føringene som ble nedfelt i stedsutviklingsplanen som igjen er videreført i reguleringsplanen.*

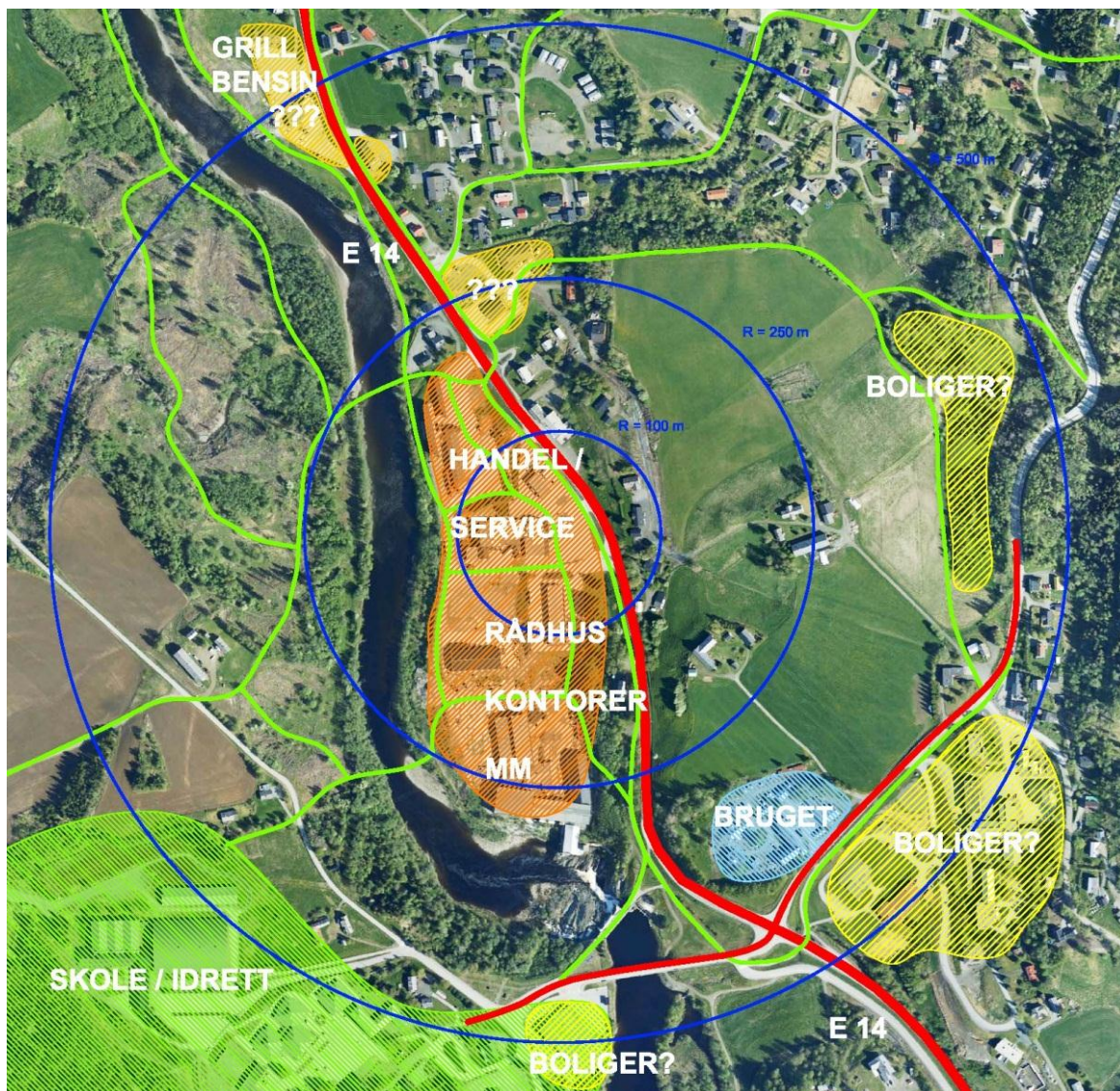
2010 - Stedsutviklingsplanen vedtatt av kommunestyret **- Alternative tomteløsninger for Coop utredes**

Stedsutviklingsplanen ble vedtatt i april og ga følgende hovedføringer for reguleringsplanen og kommunens videre engasjement i sentrumsutviklingsarbeidet:

1. Fremtidens sentrum i Meråker skal være kompakt og ligge nær E14
2. Fremtidens sentrum i Meråker må inneholde en mix av funksjoner
3. Fremtidens sentrum i Meråker må utvikles i fellesskap

Konkret innebærer det at kommunes innsats for å etablere et samlet handelssentrum skal styres til området Nustadsenteret - Bunnpris - dagens bensinstasjon (Best). Funksjonsmix innebærer at det i sentrumssonen er ønskelig med en blanding av formål som forretninger, offentlige og private servicetilbud, kontorlokaler, lettere industri og boliger. At sent-

rum må utvikles i fellesskap innebærer at kommunen er innstilt på å ta en aktiv rolle og ikke overlate utviklingen til næringslivet alene. Dagens eiendomsgrenser vil ikke gi et optimalt utgangspunkt for en ny plan og kommunen må derfor ta ansvar for å tilpasse nye eiendomsgrenser til nye formålsgrenser. Gode fellesløsninger for parkering og uterom forutsetter også kommunalt engasjement.



- Prinsippkisse fra stedsutviklingsplanen som viser mulig utvikling av sentrum

I 2010 ble det det arbeidet aktivt for å samlokalisere den nye planlagte Coop-butikken med eksisterende handelsvirksomhet i sentrum. En fremtidig løsning med også rådhuset flyttet ned i sentrum var et innspill som ble fremmet av flere i stedsutviklingsprosessen.

I desember 2010 gjennomførte kommunen et arbeidsmøte/ idéverksted med ca. 40 deltakere fra lokalt næringsliv, grunneiere, skoler, regionale myndigheter m.fl. Hensikten med møtedagen var å skape en felles forståelse for utfordringene og sammenhengene i området. Tema som kompakt sentrum, offentlig torg, deler av E14 som Miljøgate, vegstoppanlegg på Storneset, tilrettelegging langs elva, gangbru over elva, leilighetsbygging og industriutvikling ble belyst. Det var stor enighet om at føringene fra stedsutviklingsarbeidet måtte legges til grunn for videre arbeid.

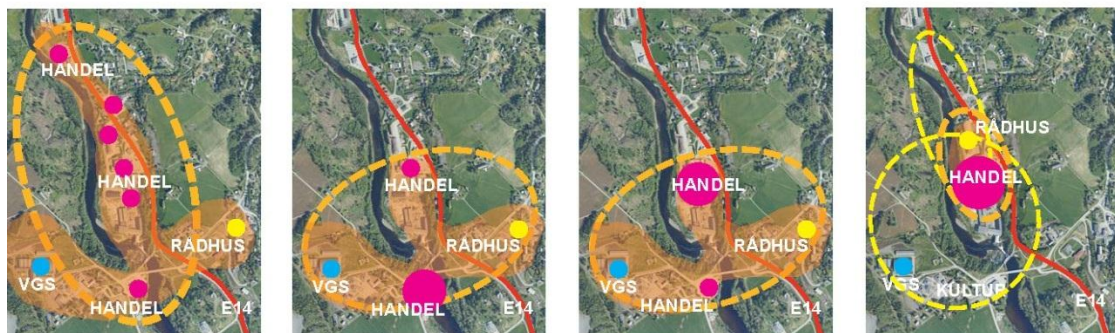


- Idéskisse for ny Coop/ kjøpesenter m.m. i to etg. ved Næringsbygget, nov 2010

2011 – 2012 - Alternative tomteløsninger for Coop utredes

Coop Meråker og Trondos fusjonerer, ny Coop vedtas på Fossestupet

I 2011 og 2012 fortsatte diskusjonen om lokalisering av Coop. Dette var så viktig for valg av detaljeringsnivå og utformingen av reguleringsplanen at planarbeidet ble satt på vent inntil avklaring forelå. Esso-tomta ble skrinlagt som kjøpesentertomt p.g.a. store infrastrukturkosnader og usikkerhet knyttet til grunnforholdene. To tomter i sentrum var aktuelle; - en ved Næringsbygget som vist over og en i tilknytning til Nustadsenteret. Begge alternativene forutsatte samarbeid med eller kjøp av andre eiendommer eller bygg. Det fjerde alternativet var nybygg på egen tomt på Fossestupet. Kommunen ønsket helst en løsning i sentrum som styrket vedtatte strategi D fra stedsutviklingsplanen, vist t.h. under.



- A "Fri etablering langs E-14"

- B "Kjøpesenter Fossestupet"

- C "Kjøpesenter Bunnpris"

- D "Kompakt sentrum"

- Prinsipper for sentrumsutvikling i Meråker som ble drøftet i stedsutviklingsplanen.

Våren 2012 fusjonerte Coop Meråker og Trondos. I april/ mai 2012 tas den endelige konklusjonen om at den nye Coop-butikk skal bygges på Fossestupet der dagens butikk ligger. Ny Coop blir dermed liggende utenfor planområdet for reguleringsplan sentrum.

Forutsetningene for reguleringsplanen ble med dette endret vesentlig. Å skreddersy en planløsning for et nytt kjøpesenter innenfor sentrumsplanens grenser var ikke lenger aktuelt. Uten Coops byggeprosjekt forelå det våren 2012 ingen konkrete byggeplaner innenfor planområdet med snarlig oppstartsdato, kun idéer og ønsker om mulige ikke-tid-festede prosjekt. I stedet for å detaljregulere de mest sentrale områdene ble det som et resultat av prosessen mest hensiktsmessig å områderegulere alt og heller stille krav om detaljreguleringsplan for de viktigste arealene når det foreligger nye prosjekt. For å raskest mulig få avklart arealbruk i sentrum ble planområdet redusert jfr. kart s 4.

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET - DAGENS SITUASJON

Dagens situasjon er belyst i stedsutviklingsplanen. Her beskrives følgende tema:

- sentrum i landskapet
- historisk utvikling av sentrum
- arealbruk og eiendomsforhold
- eksisterende planer

Det meste av det som ble skrevet om dagens situasjon i 2009 er også gyldig i 2013. Det vises til stedsutviklingsplanen for utdypende detaljer. Under gjengis kort det som har betydning for reguleringsplanen. Det er supplert med oppdatert informasjon der dette er aktuelt. Det er også omtalt noen flere tema jfr. kravene i planprogrammet.

2.1 GJELDENE PLANER

Kommunedelplanen for sentrum er fra 1997. I planen fra 1997 er sentrum regulert til funksjonsdelte delområder med industri, forretning, bolig og noe friområde. Det er igangsatt revisjon av denne. Planprogram for kommuneplanens arealdel 2014 – 2023 er vedtatt lagt ut på offentlig høring med høringsfrist 20.03.2013.

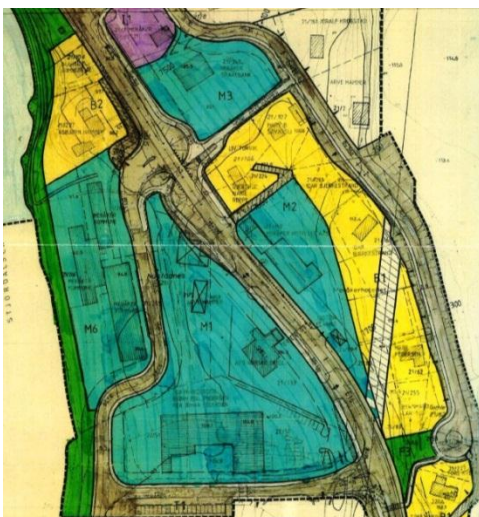
Følgende eldre reguleringsplaner berører Meråker sentrum:

R 13 - Nustadfoss industrifelt, stadfestet 20.09.1974 .

R 12 - Shell – Merakernes, stadfestet 18.04.1997

Som en konsekvens av ny reguleringsplan for Meråker sentrum vil reguleringsplan R 13 utgå, mens deler av reguleringsplan R12 vil bli videreført.

Reguleringsplan nr 19 – Meråker sentrum 1 berøres ikke av forslaget til reguleringsplan.



- Gjeldene reguleringsplan fra 1997 omfatter arealer på begge sider av E14. Planen viser to større næringsområder i sentrum M1 og M6. Det er innregulert en gjennomgående kommunalveg rundt M1 tilsvarende dagens situasjon.

2.2 DAGENS AREALBRUK OG EIENDOMSSTRUKTUR

Dagens arealbruk bygger i stor grad på reguleringsplanen fra 1997 og planprinsipp fra denne tiden om funksjonsdelt arealbruk. De ulike arealene er benyttet til industri, næringsformål (forretning/ kontor/ lettere industri), bolig og friområde.

Industri/ lager

Da planarbeidet startet i 2008 holdt industribedriften Miljøtek Haspor hus i industribygningene ved Nustadfoss. I 2010 ble virksomheten lagt ned og siden da har bygningene stått tomme eller blitt benyttet som lager. De store industribygningene eies nå av Meråker Betong. Området som disponeres av NTE brukes også som lagerbygg for eget materiell.

Produksjonsvirksomheten Meråker Kjøtt holder til i vestre del av Sentrumsbygget. Sentrumsbygget er i gjeldende plan regulert til næringsformål.

Foretning/ kontorer/ servering og overnatting

Sentrumsbygget eies av Pedersen Eiendom og inneholder foruten Meråker Kjøtt også dagligvareforretning (Bunnpris), sportsforretning og kafeteria.

Nustadsenteret (eies av Net-Invest) inneholder brukskunst og kontorer for taxi og buss.

Best bensinstasjon (eies av Coop/ Trondos) ligger vis a vis «Sentrumsbygget» nær E14.

Næringsbygget (eies av Fonnfjell Eiendom m.fl.) inneholder kontorer, sportsforretning, hybelhus og hotell.

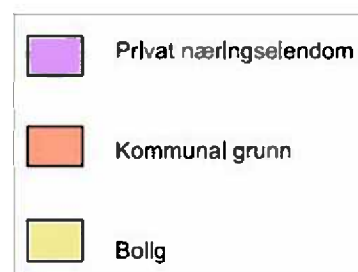
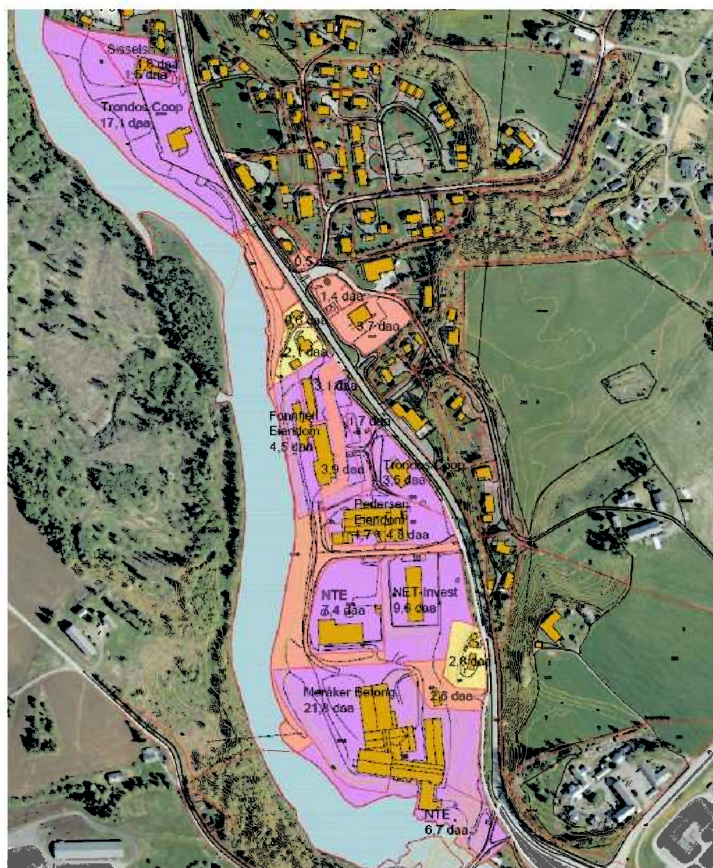
På Storneset ligger Sissels Spiseri og den nedlagte Essostasjonen (eier Coop/ Trondos).

Boliger

Innenfor planområdet ligger det til sammen tre eksisterende privateide eneboliger

Grønnstruktur

Midt i planområdet mellom Esso-tomta og de to boligene er det opparbeidet en park i tråd med gjeldende plan. I tillegg til parken er det grønne arealer som et belte med naturlig kratt- og lauvtrevegetasjon langs elva sør og nord for parken. Det er ikke opparbeidet stier her i dag. Arealene for grønnstruktur er delvis privat eide og delvis kommunalt eide.



- Dagens arealbruk stemmer bare delvis med eksisterende tomtegrenser.

2.3 LANDSKAP OG LOKALKLIMA



- Meråker sentrum ligger i dalbunnen ved elva på kote 90 – 100 moh.

Fra dalbunnen med bebyggelse og dyrket mark stiger de skogkledde åssidene oppover til snaufjellet. Meråker sentrum er omgitt av en rekke fjelltopper på over 1000 moh. Selve planområdet er terrassert med flere platå som også gir naturlige soner i f.h.t. arealbruk. Fra nedre platå er det skråning ned mot elva.

Meråker har typisk innlandsklima. Her er det ofte svært kaldt når det er kalde perioder i regionen vinterstid og svært varmt når det er finvær om sommeren. Langs elva, og spesielt nær fossen, kan det være rått og kaldt på kalde vinterdager.

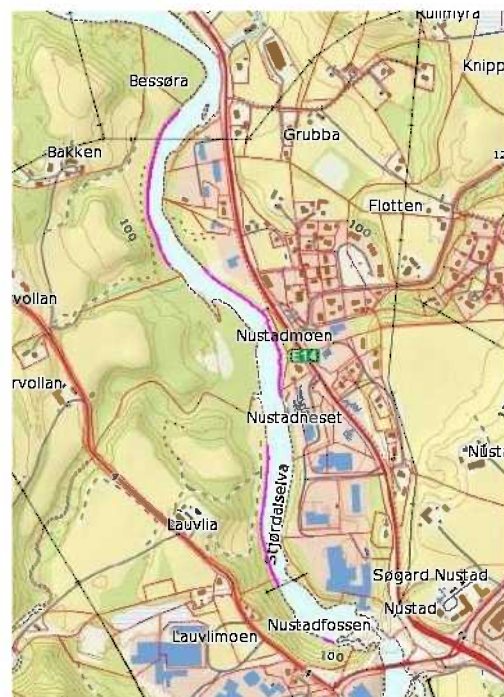
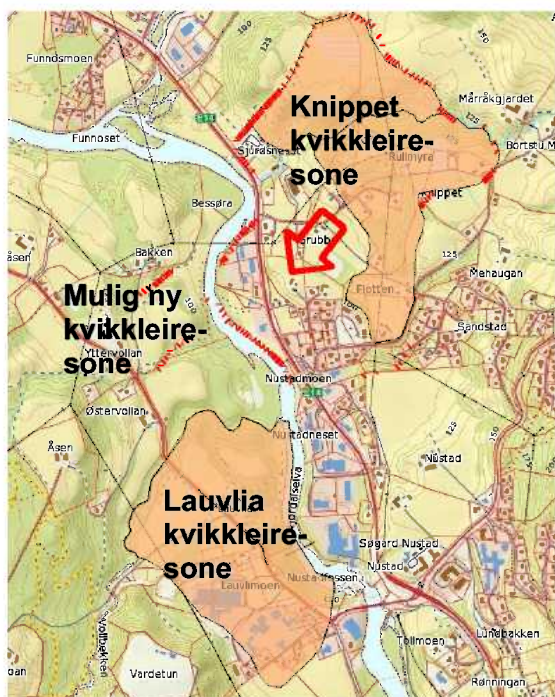
2.4 HISTORIE OG KULTURMINNER

Stedsutviklingsplanen beskriver viktige epoker for stedet Meråker som gruvedriften på 1700-1800-tallet, Meråkerbanen fra 1882, ny mellomriksveg fra 1958 og utbyggingen av skoler og idrettsanlegg de siste tiårene. Næringsgrunnlag og kommunikasjonsårer har spilt en viktig rolle for lokalisering av sentrumsfunksjoner.

De fleste bygningene innenfor planområdet er av nyere dato. Den eldste delen av industribygningene har en viss historisk interesse. Det er i uttalelser til varsel om igangsatt planarbeid ikke signalisert fra kulturvernmyndighetene at det er bevaringsverdige nyere tids kulturminner eller kjente automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet.

2.5 GRUNNFORHOLD

Parallelt med reguleringsplanarbeidet har det vært utført grundige geotekniske undersøkelser av planområdet (rapport fra Multiconsult 2010). Nordre del av planområdet kommer i befatning med «Knippet kvikkleiresone». Basert på utførte grunnundersøkelser og topografiske forhold ble det i 2009/ 2010 konkludert med at kvikkleiresonen sannsynligvis har større utbredelse enn tidligere antatt. Dette resulterte i forslag om utvidelse av kvikkleiresonen sør-vestover, se kart neste side. Det ble også registrert en mulig kvikkleiresone på vestsiden av elva rett ovenfor Storneset. Storneset inngår dermed i faresonen og nybygging på dette området vil kreve særskilte vurderinger og tiltak i f.h.t. grave-dybder og fundamentering. Øvrige områder innenfor plangrensene er vurdert å ha bedre fundamenteringsforhold. I området ved Nustadsenteret og Sentrumsbygget er det planert med store mengder slaggmasse fra smelteverksperioden.



- Geotekniske undersøkelser utført i forbindelse med planarbeidet ga grunnlag for å utvide faresonen for kvikkleire se kart over t.v. Kart t.h. viser områder langs elva (lilla strek) der det er gjort elveforebygginger.

Siden det ligger flere kvikkleiresoner nær elva vil det være forbundet risiko ved elveerosjon. Det er allerede gjort elveforebygginger for å unngå uønsket erosjon i elvas ytter-svinger. Det vil være behov for geotekniske vurderinger av alle nye tiltak som kommer i befatning med elveskråningene innenfor planområdet.

2.6 TRAFIKK, AVKJØRSLER OG PARKERING

E14 passerer planområdet på østre side. Årlig ÅDT (årsdøgntrafikk) gjennom Meråker sentrum er ca. 5100 (målt i 2011). Sør og nord for sentrumssonen har E14 en ÅDT på ca. 2800. Det er en god del av gjennomfartstrafikken som er tungtransport mellom Trøndelag og Sverige.

Det er en fotgjengerundergang i sentrum. Denne brukes av mange, men det er også mange som krysser E14 i plan, spesielt i området ved Best-stasjonen. Det er sammenhengende gang- og sykkelveg på vestre side av E14 fra undergangen og opp Brugets-krysset (innkjøring til skoleområdet). Der gang- og sykkelvegen krysser inn/ utkjøringene til Best-stasjonen og avkjøringa inn til Nustad er det uoversiktlig og utrygt for fotgjengere og syklister. Av trafikksikkerhetsmessige grunner, både for myke og harde trafikanter er det aktuelt å redusere de tre avkjørslene til en eller to i fremtiden.

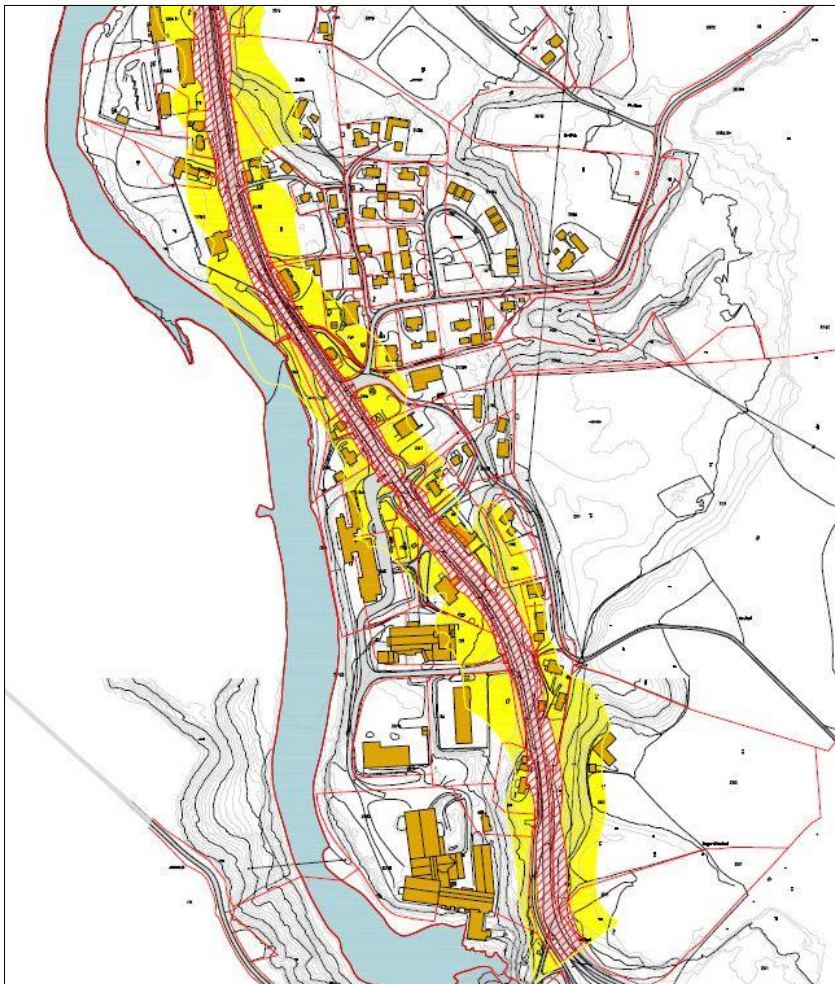
Internt i sentrumsområdet er det tilrettelagt med gang- og sykkelvegforbindelse mellom øvre platå (Sentrumsbygget) og nedre platå (Næringsbygget). Det er opparbeidet en kort sti i tilknytning til parken/ fiskeplassen. Utover dette er det i liten grad tilrettelagt for myke trafikanter. Det har til nå ikke vært spesielt fokus på universell utforming av uteområdene i sentrum.

Det er ikke så mange oppmerkede parkeringsplasser innenfor planområdet, men rikelig med store asfalterte flater som det kan parkeres på. Parkeringskapasiteten er svært god.



- Dagens E14 har karakter av hovedveg med autovern og høye lysmaster. Fartsgrensen er 50 km/t, men det kjøres ofte fortere. Gang- og sykkelvegen krysser E14 i undergang nedenfor Best-stasjonen, men mange fotgjengere krysser også E14 i plan i dette området.

2.7 STØY



- Støysonekart basert på data fra SVV.

Høsten 2012 utarbeidet SVV støyvarselkart for Meråker. Kartet viser en prognosesituasjon 15-20 år frem i tid og er utarbeidet etter Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T 1442). Rød sone er gjennomsnittlig støynivå, L_{den} over 65 dB og gul sone har L_{den} over 55 dB. Det er ikke ønskelig med ny støyømfintlig bebyggelse/aktivitet i rød sone. I h.h.t. retningslinjene aksepteres ny støyømfintlig bebyggelse/aktivitet i gul sone forutsatt tilstrekkelig støyskjerming.

2.8 FORURENSNING I GRUNN

I forurensingssammenheng benevnes Nustadfoss Industriområde som Meråkerverkstedet. Både i kommunes arkiv og i Klif (klima og forurensningsdirektoratet) sin grunnforurensingsdatabase er saken avsluttet og konklusjonen er lite eller ingen kjent forurensning med dagens arealbruk.

Industriområdet har hatt ulikt innhold gjennom årene. Det er i flere omganger undersøkt om det er forhold knyttet til eksisterende situasjon som bør følges opp. Da Miljøtek Haspor avsluttet sin aktivitet ved Nustadfossen ble det utført en grundig undersøkelse av utslipp og masser.

I et brev til Miljøtek Hasopor datert 1.12.2011 oppsummerer Noras som følger:
«Eiendommen til virksomheten, gnr/bnr 22/45 og 22/94 i Meråker kommune, er registrert som en forurenset grunn lokalitet i Klifs database Grunnforurensning (www.klif.no/unn). Den er registrert under navnet "Meråkerverkstedet A/S" og har lokalitetsnummer 1711007. Klif mener at oppryddingen er gjennomført i henhold til våre vedtak, og at målet om å redusere forurensning ved de gjennomførte tiltakene er nådd. Klif anser derfor oppryddingen av forurenset jord på tomte til Miljøtek Hasopor AS som avsluttet. I Grunnforurensning har lokaliteten fått påvirkningsgrad 02 — akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk. Informasjon om grunnforurensning på eiendommen er også registrert i matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom.» Faren for forurensning må også vurderes på ny dersom arealbruken endres. I Klif sin grunnforurensningsdatabase er saken vurdert som avsluttet og påvirkningsgraden liten eller ingen kjent med dagens arealbruk.

2.9 BYGGESKIKK, ESTETIKK OG KVALITET PÅ UTEAREALER



- Sentrum består av flere store bygg oppført og ombygd gjennom ulike tidsepoker. Foran og mellom byggene er det store arealer med asfalt.

Dagens sentrumsområde består av mange ulike bygningstyper med forskjellig materialbruk og uensartet karakter. Bygningene forholder seg i liten grad til hverandre. De synes å være planlagt og bygd uten noe forsøk på å tilpasse seg øvrige bygg. Uterommene mellom byggene er utflytende og det er få steder som inviterer til opphold for de som ferdes i sentrum. Det er store asfaltflater uten noen form for inndeling og store plenarealer med minimalt med annen beplantning eller tilrettelegging for opphold. Skilting, møblering og gatelys finnes i mange ulike varianter.

I stedsutviklingsprosessen var estetisk kvalitet på både bygninger og utearealer et tema som ble drøftet grundig. Det ble ytret ønske om at et fremtidig sentrum bør ha et mer enhetlig og samlende preg. Eksisterende bygg ønskes oppgradert og det ønskes strengere krav til estetisk kvalitet på nye bygg i sentrumssonen fremover.

3. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

3.1 HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET

Områdeplanens overordnede mål er å legge til rette for at Meråker over tid kan utvikle et attraktivt sentrumsområde. Siden det per i dag ikke foreligger konkrete byggeprosjekt innenfor plangrensa er reguleringsplanen først og fremst utformet som et strategisk plan-dokument. Reguleringsplanen skal gi forutsigbarhet og redusere risiko for fremtidige prosjekt ved at det avklares hvilke formål som tillates hvor. Planen følger opp steds-utviklingsarbeidet og definerer tyngdepunktet i det som skal være kommunens sentrum. Området Nustadsenteret – Bunnpris – Best-stasjonen og tilgrensende arealer i midtre del av planområdet reguleres som sentrumsformål. I dette området avsettes det også areal til offentlig torg.

For å sikre en god og helhetlig utvikling av kommunesenteret gir planen nokså detaljerte føringer for innhold i og utforming av nye bygg og anlegg. Samtidig er planen laget så fleksibel og overordnet som mulig for å gi tilstrekkelig handlingsrom for næringslivet. I nord, på Storneset og på industriområdet ved Nustadfossen i sør vil nye byggeprosjekt som er i samsvar med områdeplanen, kunne fremmes direkte ved byggesøknad. I de mest sentrale områdene (midt i planområdet) kreves det ytterligere en plan, dvs. detalj-reguleringsplan før nye byggeprosjekt kan realiseres.

Sammenlignet med gjeldende planer for sentrum er dette de 7 viktigste endringene:

1. **Sentrum reguleres med blandede formål, sentrumsformål (S1 – S7)**
2. **Det reguleres område for offentlig torg (T1)**
3. **Vegstoppanlegg på Storneset (N1) – ingen bensinstasjon i sentrum (S3)**
4. **Nustadfoss Industriområde gis begrensninger (N2)**
5. **Færre avkjørsler fra E14 og tryggere forhold for myke trafikanter**
6. **Dagens kommunale veg mellom Nustadsenteret og Sentrumsbygget stenges**
7. **Sammenhengende sti langs elva**

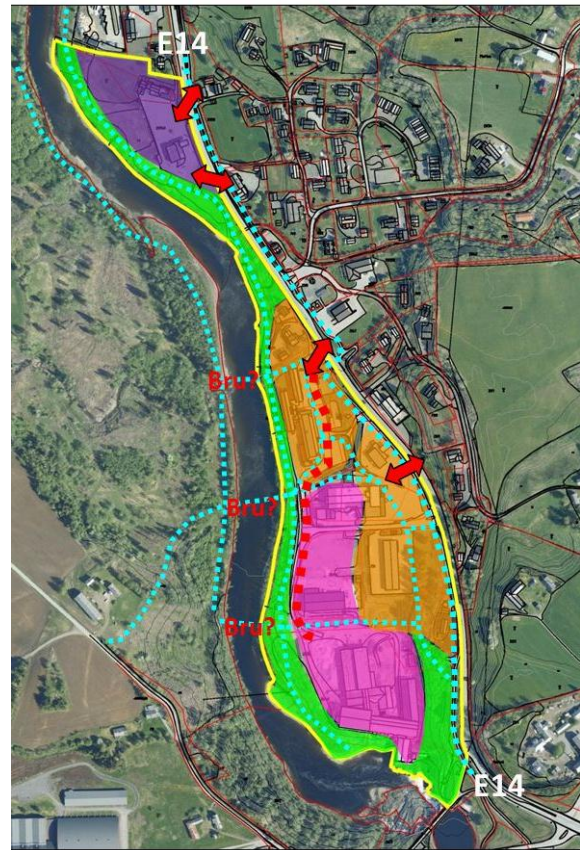
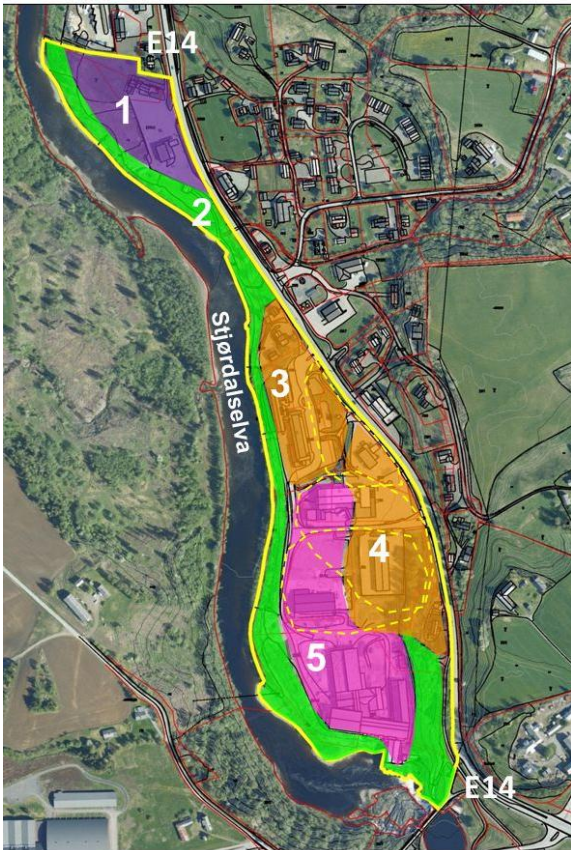
Gjennomføring av ny plan forutsetter kommunalt initiativ og ansvar for å samordne planlegging og realisering av utearealer og parkeringsløsninger, samt koordinere nødvendige endringer i eiendomsforholdene innenfor planområdet.

Planområdets ulike delområder

Planområdet er ca. 116 daa og kan inndeles i mindre delområder (fra nord mot sør):

Se figur neste side.

- Delområde 1: Storneset
- Delområde 2: Parken og elveskråningene
- Delområde 3: Nedre sentrum (ved Næringsbygget)
- Delområde 4: Øvre sentrum (ved Nustadsenteret, Bunnpris og Best)
- Delområde 5: Næringsparken (Nustadfoss + evt. NTEs tomt.



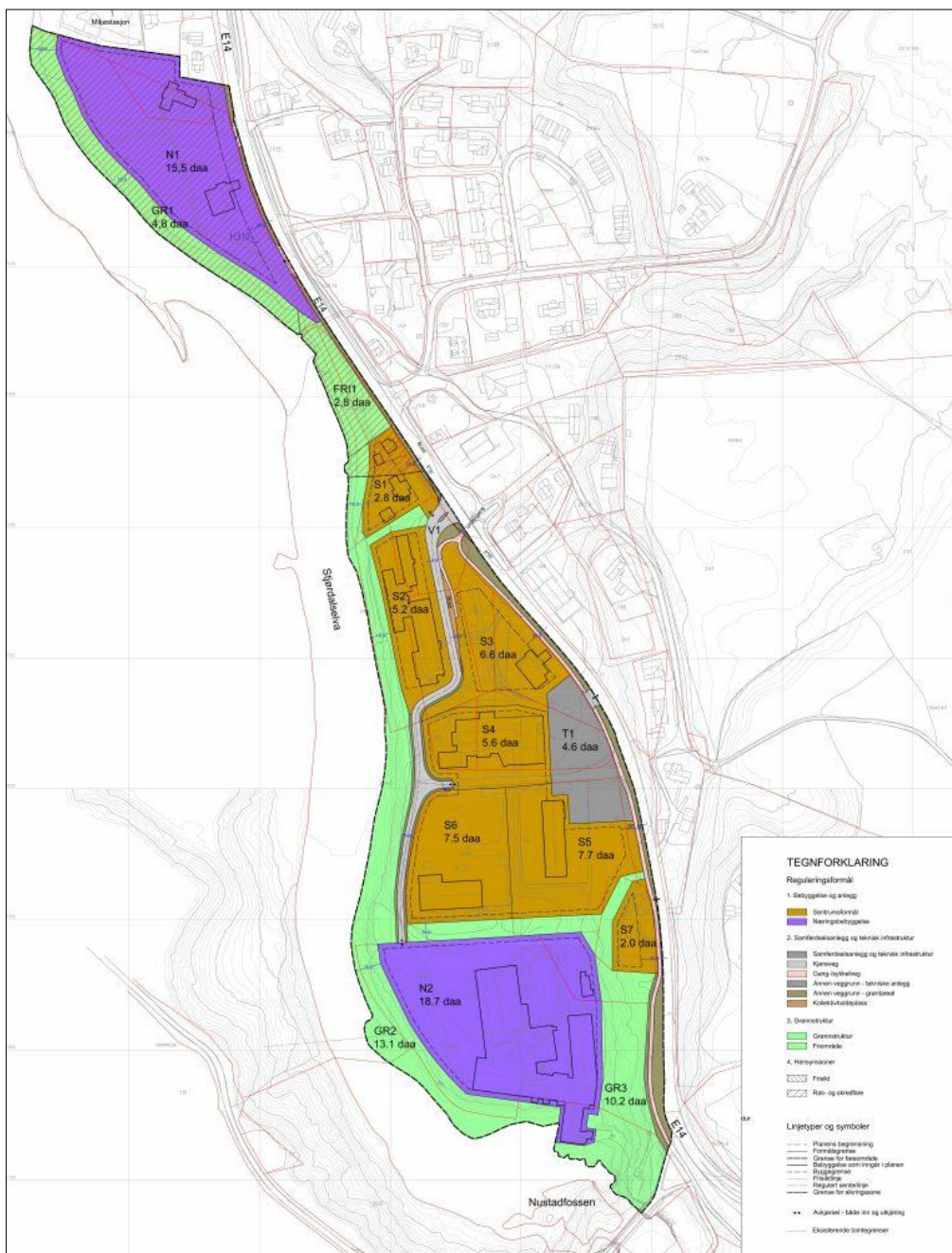
- T.v. Planområdet kan inndeles i delområder. I sentrum, i midten av planområdet kan det være flere varianter av områdeinndelinger (eiendommer som bygges sammen etc) avhengig av hvilket fremtidig byggeprosjekt som utvikles i hvilken retning. Kartet t.h. illustrerer avkjørsler fra E14, planlagt struktur for g-/s-veger og turstier. Kartet viser også mulige plasseringer av ei fotgjengerbru for å få bedre kobling mellom sentrum og skolene.

«Miljøgate»-standard på E14

Kommunen har lenge ønsket fartsreducerende tiltak på E14 for å bedre trafikksikkerheten, men også for å synliggjøre bygdas sentrum og øke stoppeeffekten. I starten av planarbeidet ble det vurdert om E14 burde vært tatt inn i planområdet, men siden det i følge Statens vegvesen er uvisst når «Miljøgate Meråker» kan prioriteres for statlig finansiering, ble det funnet mest hensiktsmessig å regulere vegprosjektet som en egen plan senere når det er nærmere realisering.



- Tidlig idéskisse for Miljøgate fra 2009 - mellom Bankbygget og Brugets krysset



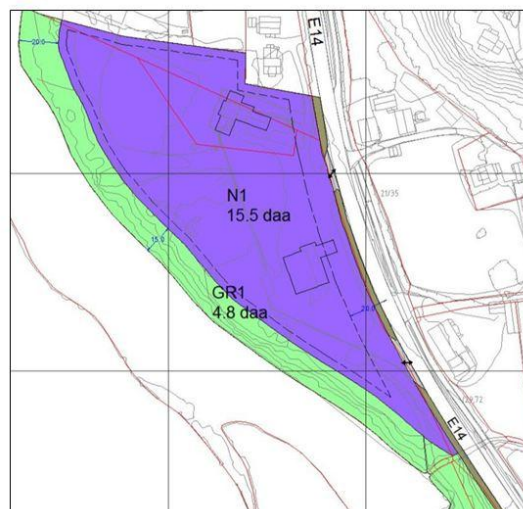
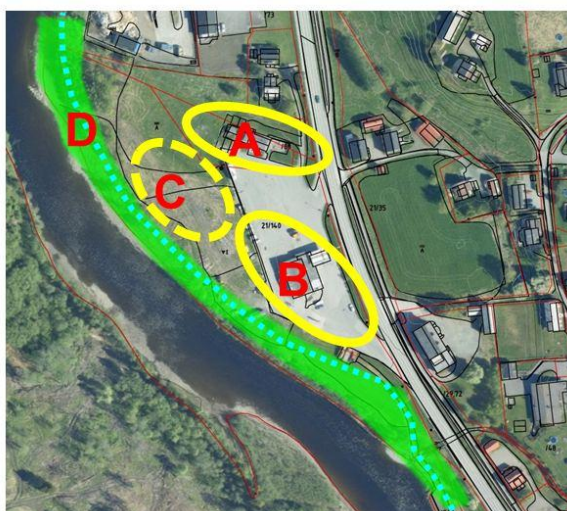
Innenfor planområdet er det avsatt areal til følgende reguleringsformål:

- 1. Bebyggelse og anlegg**
 - Sentrumsformål, S1 – S7
 - Næringsbebyggelse, N1 og N2
- 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
 - Trafikk- og torgområde, T1
 - Kjøreveg, V1
 - Gang-/ sykkelveg
 - Annen veggrunn - tekniske anlegg og grøntareal
 - Bussholdeplass
- 3. Grønnstruktur**
 - Grønnstruktur, naturområde, GR1 - GR3
 - Friområde, park, FRI1
- 4. Hensynssoner**
 - Frisiktsone ved veg (avkjørsel V1/E14)
 - Ras og skredfare, kvikkleiersone, H310 (Storneset)

3.2 STORNESSET



- Idéskisse fra 2009 for nytt vegstoppanlegg på Storneset. Forslag til material- og fargebruk: brun trekledning med glassflater og detaljer i ulike blåfarger med referanse til kommunens nye profil.

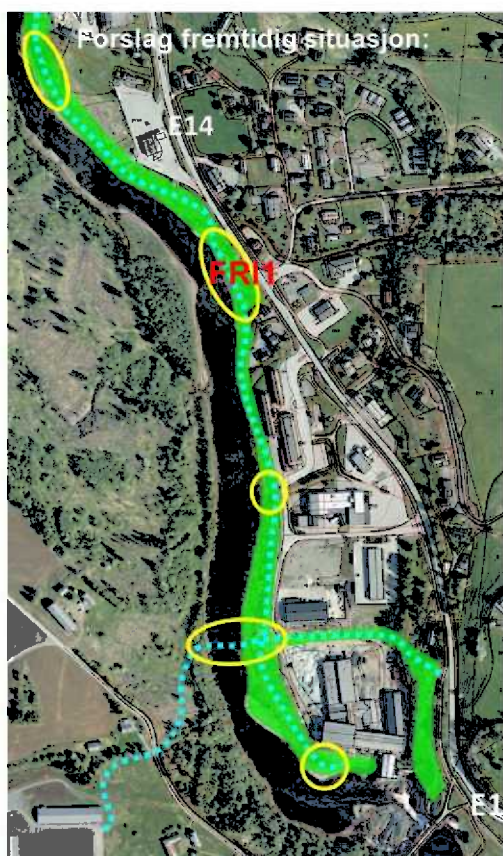


På Storneset reguleres hele området til et samlet **byggeområde næringsbebyggelse N1** på totalt 15,5 daa. Dette vil gjøre det enkelt å tenke en samordnet utvikling av eiendommene og funksjonene i fremtiden. Ny plan åpner for servering (A) og bensinstasjon (B) som i dag. I tillegg tillates beslektede virksomheter, kontorer, offentlig eller privat tjenesteyting m.v. (f.eks. på område C) Det tillates ikke detaljhandel. Begge dagens avkjørsler beholdes. Langs elva settes det av et grønt belte på 15 – 20 m (D) der det tenkes opparbeidet tursti. Området ligger innenfor den utvidede kvikkleiresonen «Knippet» og krever dermed særskilt geoteknisk oppfølging (vist med hensynssone på endelig plankart).

3.1 ELVEPARKEN



- Dagens parkområde reguleres som fortsatt park (FRI1) og det foreslås etablert sammenhengende tursti langs elva både nordover og sørover fra parken.



- Illustrasjon over viser en sammenhengende grønnstruktur langs elva, med mulige «steder» som er tilrettelagt for opphold (benk e.a.) og en mulig plassering av ei fremtidig bru over elva. Foto t.h. viser inspirasjonsbilder fra lignende anlegg; skilting er viktig for at andre enn lokalbefolkningen skal benytte stien. Nødvendig sikring mot elva og utforming av stien slik at den oppfyller krav om universell utforming er ønskelig.

3.2 SENTRUM NEDRE

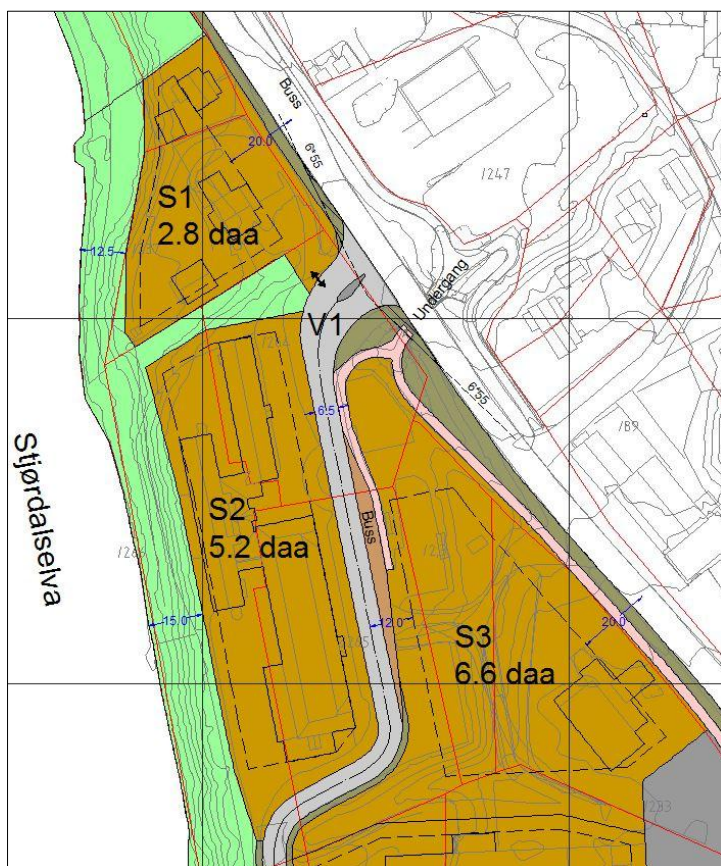


- Næringsbygget sett mot nord

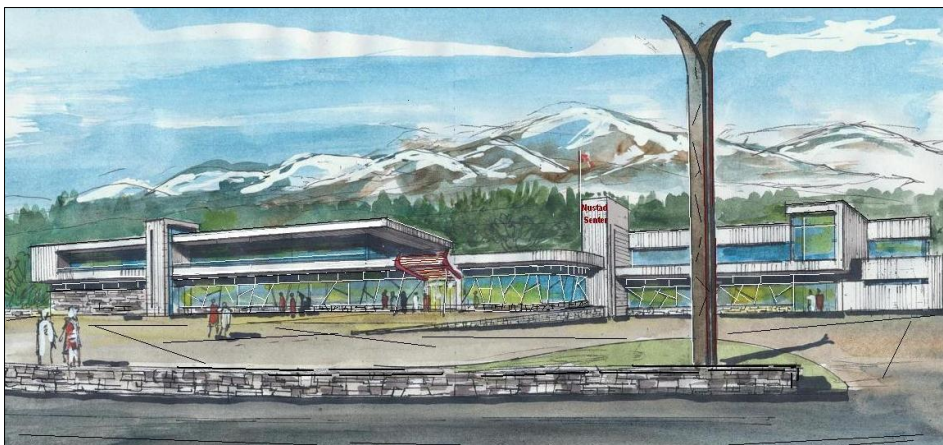
Byggeområde sentrumsformål S1 er totalt 2,8 daa og består i dag av to boligeiendommer. I nytt planforslag reguleres de to tomtene samlet som sentrumsformål. Dette åpner for at området foruten boligformål også kan benyttes til forretning, kontor m.v. Område S1 kan utvikles i sammenheng med S2. Regulerte grøntareal/ ferdsmulighet mellom S1 og S2 må da ivaretas enten som vist i planen eller på annen tilsvarende måte i området.

Byggeområde sentrumsformål S2 er dagens Næringsbygg. Det regulerte byggeområdet er på 5,2 daa. I tillegg til bolig, forretning og kontor tillates også hotell og servering på dette området.

Byggeområde sentrumsformål S3 – nedre platå er i dag parkeringsområde og parkareal. Det er avsatt plass til buss-stopp ved V1 som i dag. Deler av S3 kan i ny plan fortsatt benyttes som parkeringsområde for S2 eller parkområde. Alternativt kan området bygges ut med ny sentrumsbebyggelse (forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting). Det tillates ikke boliger innen S3. Nedre platå kan få bebyggelse i opptil 3 etasjer.



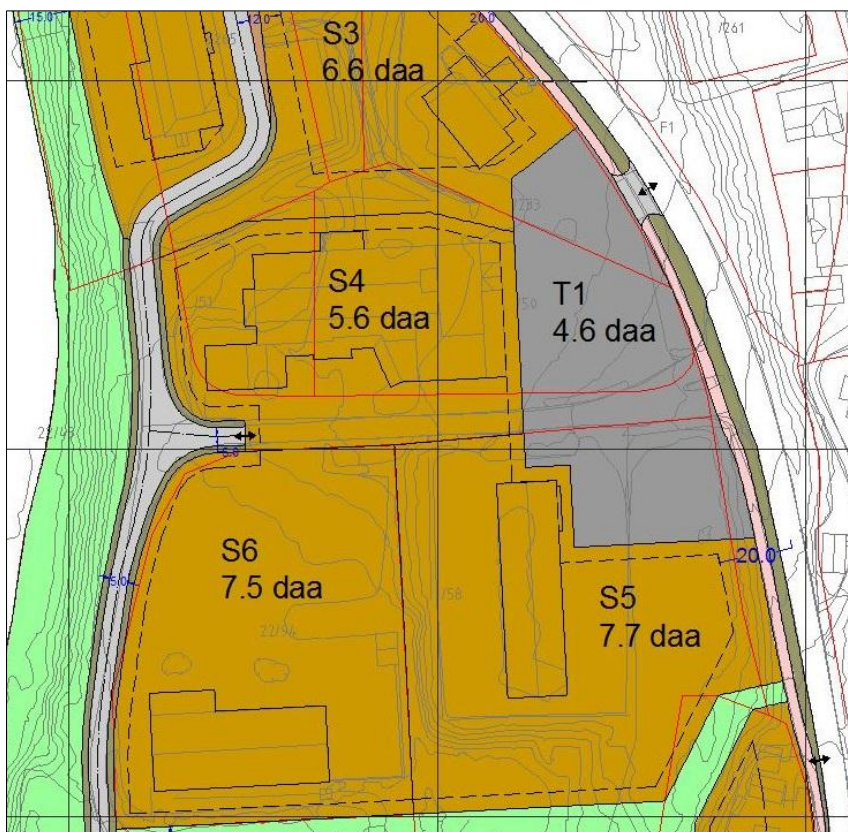
3.3 SENTRUM ØVRE



- Nytt Nustadsenter, Idéskisse siv.ark. H. Eide for Net-Invest, juni 2012

Byggeområde sentrumsformål S3 – øvre platå brukes i dag av Best bensinstasjon. Ny sentrumsplan legger opp til at fremtidens bensinstasjon blir liggende på Storneset slik at øvre del av S3 kan benyttes til formål som er mer publikumsintensive og viktigere for sentrumsutviklingen. Det legges inn en bred korridor mellom byggegrensene for S3 og S4 for om aktuelt senere å kunne etablere en passasje for fotgjengere eller kjørende her.

Byggeområde sentrumsformål S4, S5 og S6, samt T1 ønskes utviklet i sammenheng. Det åpnes i planen for at disse områdene kan bygges ut samlet og at ny bygningsmasse kan plasseres over formålsgrenser. Endelig arealbruk med mulige sammenbygginger, parkeringsløsninger, interne veger, utearealer osv. avklares i etterfølgende detaljreguleringsplaner. Av hensyn til eventuelle konflikter med næringsmiddelindustri (Meråker Kjøtt) og mulig utvidelsesbehov åpnes det ikke for boliger i S4 og S6.

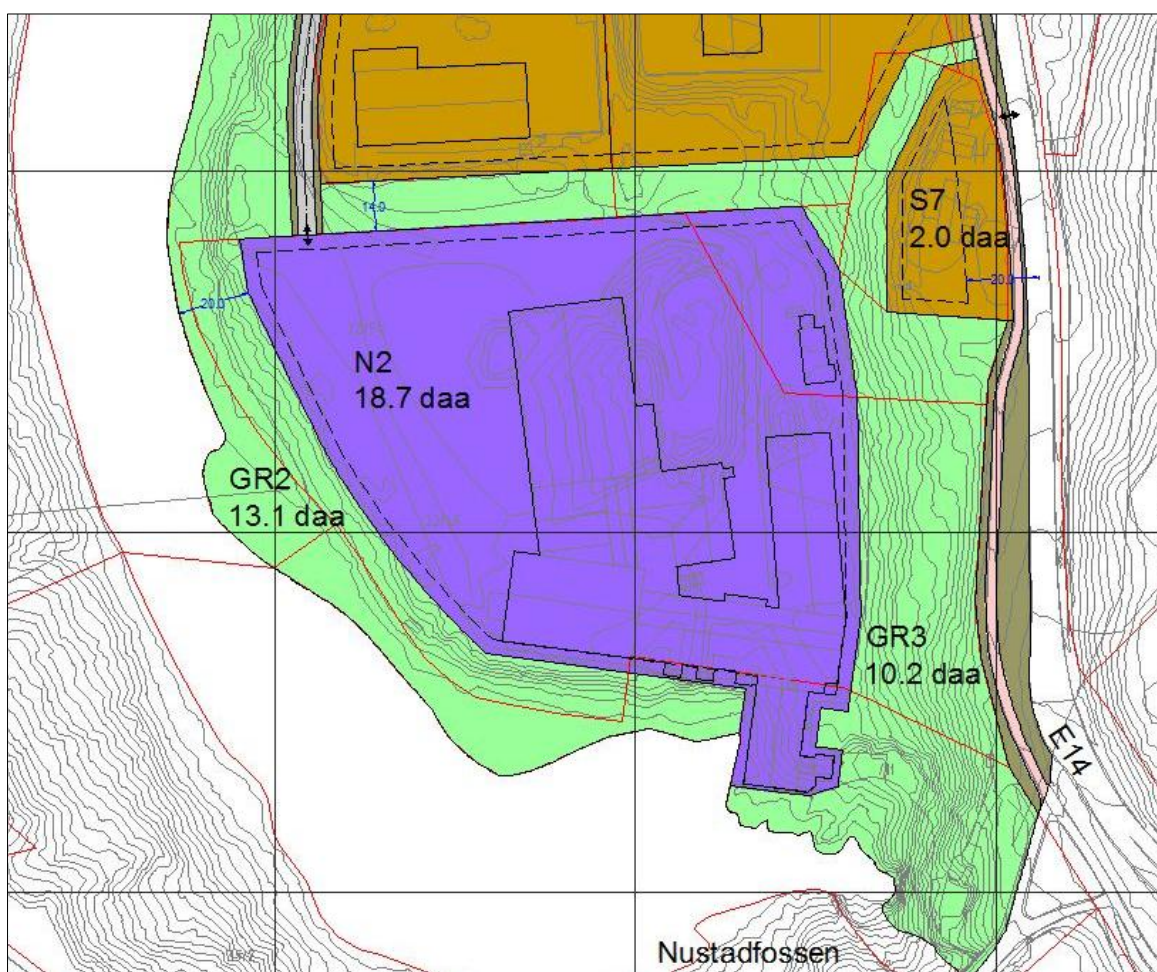


Trafikk- og torgområde T1

Området mot E14 avsettes til offentlig parkering og torg. Det er i bestemmelsene stilt krav om at minimum 500m² nær inngang på publikumsrettet virksomhet skal opparbeides til torg og at øvrige parkeringsarealer skal gis en utforming slik at hele eller deler av området kan benyttes som «markeds-/festplass» ved anledning. Detaljplanlegging av T1 må tilpasses utbyggingsplaner for tilgrensende sentrumsarealer og detaljplanlegging vil skje samtidig med planlegging av det eller de områdene som utløser behov for endring av avkjørsels- og parkeringssituasjonen.

3.4 NUSTADFOSS

Områdereguleringsplanen gir begrensinger for industriområdet ved Nustadfossen slik at det ikke tillates etablert virksomheter her som kan bli til sjenanse for tilgrensende boliger og sentrumsaktiviteter. Området reguleres for lettere industri, lager, forretning (ikke detaljhandel) og kontor. Det settes av en grønn korridor mellom sentrumsformål S5 og S6 og næringsformål N2 (lettere industri, lager m.v). I korridoren kan det tilrettelegges med stier.



4. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Planprogrammet stilte krav om at følgende tema skulle utredes i det videre planarbeidet: - næringsliv, boligbygging, infrastruktur, barn og unge, eldre, universell utforming, estetikk, energibruk, sosiale og kulturelle arenaer, flom og skredfare, biologisk mangfold.

Næringsliv

Planforslaget har hatt som målsetting å gi mest mulig fleksibilitet og handlingsrom til eksisterende og nytt næringsliv. Det meste av sentrum er foreslått regulert med sentrumsformål som tillater en blanding av en rekke formål og dermed gir stor frihet. Av mulige negative konsekvenser for næringslivet vil være begrensningene som legges på eksisterende bensinstasjon i sentrum som ønskes flyttet til Storneset og begrensninger for industriområdet ved Nustadfossen gjennom å ikke tillate støyende og sjenerende virksomheter. Isolert sett kan slike begrensninger oppleves negativt for eier av et næringsområde. Men samtidig er tydelige og forutsigbare rammer positivt og en nødvendighet for alle aktører i sentrum hvis man skal oppnå utvikling.

Boligbygging

Planen legger opp til at det kan bygges nye boliger (leilighetsbygg) innenfor område S5 og S2. Det er ønskelig med funksjonsblanding i sentrum og derfor viktig å legge til rette for boliger også i dette området. De tre eksisterende eneboligene innenfor plangrensa (S1 og S7) kan fortsatt brukes som bolig, men det åpnes i tillegg for andre sentrumsformål på disse tomtene. Kvaliteten på boliger og tilhørende uteoppholdsarealer vil bli fulgt opp i detalj i etterfølgende detaljplan/ byggesaksbehandling.

Infrastruktur

Miljøgate E14: Det er som beskrevet på side 16 vurdert å ta E14 inn i planområdet, men konkludert med at planleggingen av miljøgate-standard på E14 bør tas på et senere tidspunkt, når arealbruken i sentrum er mer avklart og bevilgningene til vegprosjektet mer konkret. Det kan være aktuelt å opparbeide en kjernestrekning på ca. 500 m med høy standard (kantstein, «bymessig» belysning, parkmessig opparbeidelse av grøntanlegg etc) og en sone på hver side på 3 – 500 m som overgangssone med litt lavere standard. Kjernestrekningen vil kunne bli fra før krysset inn til Næringsbygget og opp til S7, kanskje helt til Brugetskrysset.

Avkjørsler, internveger og parkering: I planforslaget er det foreslått ganske store endringer av avkjørsels- og internvegssystemet i de mest sentrale delene. Hvis det skal utvikles et sentrumsområde med bilfrie soner så krever det opprydding i f.h.t. dagens kjøre- og parkeringsmønster. Planforslaget legger opp til at all varetransport etc. holdes på nedre nivå slik at det kun er besøkparkering og myke trafikanter på det øvre området. Detaljene for hvordan dette skal løses skal det arbeides videre med i detaljplan. Områdeplanen har til hensikt å vise prinsippet som skal være styrende for utviklingen.

Buss: Det er ønskelig med buss-stopp så nært de fremtidige sentrumsbyggene som mulig. Hvordan en eventuell buss-stopp for rutetrafikk eller for turistbusser skal utformes i det øvre området ved T1 er heller ikke løst på dette plannivået. Dette vil avhenge av arealbruken på S3 og S5. Som et foreløpig alternativ er dagens buss-stopp ved Næringsbygget tegnet inn. Det er i planen foreslått at bussene snur med rygging i området ved Meråker Kjøtt, alternativt tilrettelegges rundkjøring for å snu et annet sted i dette området.

Bussen stopper for både av og påstigning der det er inntegnet busslomme. Det er tenkt buss-skur innenfor S3 der det er plassert skur i dag.

Barn og unge/ eldre

Bedret trafiksikkerhet er en viktig begrunnelse for mange av de endringene som foreslås i planen. Ved å fjerne avkjørsler fra E14 og regulere en strammere arealbruk vil det bli tryggere for myke trafikanter å ferdes både internt i og gjennom planområdet. Dersom det skulle flytte inn barn og ungdom i nye boliger i sentrum skal det være opparbeidet rikelig med grøntarealer egnet for lek. For eldre vil det være hyggelige oppholdsarealer i sentrum og ved elva. Fra planområdet er det ca. 1 km til skoleanleggene på andre siden av elva.

Universell utforming

Planbestemmelsene stiller krav om at prinsippene om universell utforming skal følges.

Estetikk

Planbestemmelsene stiller krav til estetikk og at tiltakets kvaliteter skal dokumenteres grundig ved søknad. I stedsutviklingsprosessen kom det inn ønsker om å bruke mest mulig tre som fasadekledning i sentrum og ellers ta utgangspunkt i den nye profileringslogoen til kommunen med bruk av ulike blåfarger som kontrastfarge. Bygningsmassen er i dag svært uensartet og det vil kreve store ombygginger for å få til en samlende helhet på bebyggelsen. En helhetlig plan for oppgradering av utearealene vil være enkleste (og rimeligste) måte å samle sentrum.

Energibruk

I planbestemmelsene stilles det krav om at nye bygg skal legge til rette for lavt energiforbruk og energiforsyning fra miljøvennlige energikilder. Det kreves begrunnelse og nærmere dokumentasjon av valgte løsning i forbindelse med rammesøknad/ byggesøknad.

Fra desember 2012 har Meråker hatt hurtigladestasjon for EI-biler ved COOP Prix på Fossetupet. Ladestasjonen er en del av prosjektet Green Highways som har som mål å elektrifisere hele strekningen mellom Trondheim til Sundsvall.

Sosiale og kulturelle arenaer

Planforslaget skal bidra til å etablere flere møteplasser både innendørs og utendørs gjennom at det avsettes areal til sentrumsformål, torg, park og stianlegg. Gjennom å åpne for mer handel og flere boliger skapes mer aktivitet. Hyggeligere uteområder vil også gjøre at flere vil oppsøke og oppholde seg i sentrumssonen.

Flom og skredfare

Planområdet ligger langs elva like nedenfor fossen. Vannstanden langs planområdet kan variere. Områdene med bebyggelse ligger så høyt over elva at disse ikke er utsatte selv med ekstrem flo. Det er i planbestemmelsene stilt krav om løsning for overvannshåndtering innen planområdet for å sikre god nok avrenning ved ekstrem nedbør. Planområdet berøres av kvikkleiresoner. Dette er beskrevet i kap. 2.5. I bestemmelsene er det stilt krav om geotekniske undersøkelser ved tiltak som berører fareområdene og elveskråningen.

Biologisk mangfold

Planforslaget setter av rikelig med grønne arealer langs elva, samt eksisterende elvepark FRI1 og flere nye grønne korridorer. Planen antas å ikke skulle gi negative konsekvenser for biologisk mangfold.

5. RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE

Sjekklistene for vurdering av risiko- og sårbarhet er gjennomgått i forbindelse med reguleringsplanen. Flere av disse temaene er omtalt i tidligere kapitler. Det gjøres en kort oppsummerende analyse i dette kapitlet. Følgende tema er funnet å være relevante:

NATURRISIKO:

1. Storfloem i elva som berører planområdet
2. Skred – kvikkleireras og generell utgraving knyttet til elveerosjon
3. Ekstrem nedbør og overvannsproblematikk
4. Sterk vind
5. Radon i grunnen

VIRKSOMHETSRIK/ INFRASTRUKTUR

6. Trafikksikkerhet
7. Virksomheter med fare for brann eller eksplosjon
8. Virksomheter med fare for kjemikalieutslipp
9. Forurenset grunn
10. Transport av farlig gods
11. Farer i forhold til ferdsel og lek (elvebredd, skrenter, industriområder)

SÅRBARHET

12. Rekreasjons- og friluftsinnteresser
13. Kulturminner

Risikovurdering basert på Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser:

	Aktuelle tema: - risiko og sårbarhetsanalyse	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko
1	Storfloem i elva som berører planområdet	Lite sannsynlig	Kritisk	Grønt
2	Kvikkleireras	Sannsynlig	Katastrofalt	Rødt
	Ras pga av utgraving av elva (ikke kvikkleire)	Sannsynlig	En viss fare	Gult
3	Ekstrem nedbør og overvannsproblematikk	Sannsynlig	En viss fare	Gult
4	Sterk vind	Lite sannsynlig	Ufarlig	Grønt
5	Radon i grunnen	Lite sannsynlig	En viss fare	Grønt
6	Trafikksikkerhet	Meget sannsynlig	Kritisk	Rødt
7	Virksomheter med brann/ eksplosjonsfare	Lite sannsynlig	Kritisk	Grønt
8	Virksomheter med fare for kjemikalieutslipp	Lite sannsynlig	Kritisk	Grønt
9	Forurenset grunn	Lite sannsynlig	En viss fare	Grønt
10	Transport av farlig gods	Lite sannsynlig	En viss fare	Grønt
11	Farer i fht ferdsel/ lek	Sannsynlig	En viss fare	Grønt
12	Rekreasjons- og friluftsinnteresser	Lite sannsynlig	Ufarlig	Grønt
13	Kulturminner	Lite sannsynlig	En viss fare	Grønt

- Grønt er utenfor risiko-området, gult krever at tiltak vurderes, rødt krever tiltak iverksatt

Vurderinger av tiltak for å unngå uønskede konsekvenser:

Oppsummert er det fare knyttet til kvikkleireområdene, elveerosjon, overvann og trafikk-sikkerhet som utgjør de vesentligste risikoene det bør tas hensyn til i det videre planarbeidet for Meråker sentrum. Nødvendige tiltak for å redusere risiko knyttet til alle punktene som nevnes i matrisen over skal være ivaretatt i planbestemmelsene og vil bli fulgt opp i videre arbeid med detaljplanlegging/ byggprosjektering.