



Inderøy kommune

7670 Inderøy

## Møteinnkalling

---

Utvalg: Inderøy kommunestyre

Møtested: Inderøy Kulturhus, møterom:

Dato: 08.03.2010

Tidspunkt: 18:00

---

Eventuelt forfall må meldes snarest på tlf. 74124210. Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed.

- Før møtet settes vil det bli et innlegg ved fylkesmann Inge Ryan og det blir anledning til å stille spørsmål.
- Den 17.03.10, kl. 14.00 i Inderøy Kulturhus, blir det et ekstra kommunestyre sammen med Mosvik kommunestyre ang. ev. kommunesammenslåing.

Ole Tronstad  
Ordfører

Solbjørg Kirknes  
sekr

---

## Sakliste

Utvalgs- saksnr	Innhold	Untatt off.
PS 2/10	Strandvegen 7-9 - Regulerings og byggesak - Behandling etter høring.	
PS 3/10	Kommunedelplan Røra/Hylla 2010-2020 2.gangs behandling og ferdiggodkjenning	
PS 4/10	Selskapsavtale med Osen kommune som ny deltakerkommune i Inn-Trøndelag Brannvesen IKS	
PS 5/10	Årsmelding 2009 for Eldres råd	



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	10/10	15.02.2010
Inderøy kommunestyre	2/10	08.03.2010

Strandvegen 7-9 - Regulerings og byggesak - Behandling etter høring.

Rådmannens forslag til vedtak

1. I henhold til lov om planlegging og byggesaksbehandling (2008), § 12-10 og 12-14 vedtas vedlagt forslag til endring av reguleringsplan for Straumen. Endringen innarbeides i reguleringskart for Straumen sentrum, vedtatt 03.05.2009.

Vedlegg:

- 1 Plankart
- 2 Gjeldende reguleringsbestemmelser
- 3 Illustrasjon
- 4 Uttalelse fra Nord-Trøndelag fylkeskommune
- 5 Uttalelse fra Fylkesmann i Nord-Trøndelag
- 6 Uttalelse fra Einhaugen Vel
- 7 Uttalelse fra Straumen Vel
- 8 Uttalelser fra div. naboer - regulerings sak
- 9 Uttalelse fra div. naboer - byggesak
- 10 Uttalelse fra nabo
- 11 Perspektivskisse - forrige behandling
- 12 Utredning - høydeberegning

Henvisning:

- Vedtak i planutvalget, 21.04.2008.
- Vedtak i planutvalget, 16.06.2008.
- Vedtak i klagesak, fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 04.05.2009.

- Vedtak i Hovedutvalg natur, 21.09.09, Forslag til endring av reguleringsplan og byggesøknad til offentlig ettersyn.

## Bakgrunn

### Oppsummering av saksgangen så lang:

- Januar 2007 kjøper Børgin Eiendom Strandvegen 7 og 9. Strandvegen 9 er bebygd med en enebolig mens Strandvegen 7 er ubebygd.
- Mars 2007 legges forslag til Reguleringsplan for Nessjordet m/Straumen sentrum ut til offentlig ettersyn. Reguleringsplanen inneholder føringer for eksisterende bebyggelse som stort sett viderefører dagens bebyggelsesstruktur.
- I forbindelse med offentlig ettersyn er det bl.a. innspill fra Einhaugen vel og naboer til Strandvegen 7 og 9 som er bekymret for det som de tror kan bli en større leilighetsutbygging på disse tomtene.
- August 2007, kommunestyret behandler reguleringsplanen gjennom et prinsippvedtak, og endelig sluttvedtak utsettes i påvente av arkeologiske utgravinger og senere gjennomføring av utbyggings-/arkitektkonkurransen for Nessjordet.
- I mars 2008 søker arkitektkontoret Hellebust og Meland om rammetillatelse for bygging av 8 leiligheter i to bygg med dispensasjonssøknad i forhold til takform på bygningene.
- I april 2008 behandles byggesøknaden av planutvalget. Planutvalget vedtar at de ikke har motforestillinger om at tomtene utnyttes som en enhet til leiligheter, men at utnyttelsen blir for høy med 8 boenheter. Planutvalget gir føringer for at prosjektet må reduseres til 6 boenheter og at bygningene bl.a. må utformes med saltak.
- Mai 2008 leverer Hellebust og Meland ny søknad om rammetillatelse i samsvar med planutvalgets føringer fra april.
- Juni 2008 behandles den nye søknaden sammen med klage fra naboer/velforening på forrige vedtak. Planutvalget godkjenner prosjektet som omsøkt og avviser klagen.
- September 2008 behandles klage på vedtaket fra juni administrativt og avslås. Klagen oversendes Fylkesmannen sammen med sakspapirene for behandling.
- Mai 2009 gjør kommunestyret sluttvedtak i reguleringsplan for Straumen sentrum.
- Mai 2009 gjør fylkesmannens vedtak om å oppheve den innvilgede byggetillatelsen for Strandvegen 7-9 på bakgrunn av saksbehandlingsfeil de mener er gjort.

Det vises til saksframlegg til møtet 21.09.2009, jfr. også tidligere saksframlegg for ytterligere utdyping av bakgrunnen for saken.

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i 6 uker, og har vært sendt på høring til samtlige naboer og Einhaugen vel. Det har kommet inn følgende merknader:

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag:

Miljøvern avdelingen og kommunal/administrasjonsavdelingen har ingen kommentar til reguleringsendringen.

Landbruksavdelingen er positiv til endringen som de mener samsvarer godt med nasjonale målsetninger om fortetting i eksisterende boligområder.

Nord-Trøndelag Fylkeskommune:

Har ingen kommentar til foreslått reguleringsendring.

Straumen Vel:

Mener på prinsipiell basis at søknaden bør avslås og at eksisterende reguleringsplan bør følges opp slik den er vedtatt.

Einhaugen Vel:

Mener reguleringsforslaget og byggesøknaden bør avslås både på prinsipielt grunnlag og ut fra det konkrete forslaget.

Flere naboer:

Mener reguleringsforslaget og byggesøknaden må avslås både på prinsipielt grunnlag og ut fra det konkrete forslaget. De nevner stort sett de samme punkter som velforeningen har nevnt. De har i tillegg et eget innspill på byggesøknaden hvor bl.a. byggehøyde og tak på garasjer er kommentert. Synspunktene er gjennomgått og kommentert tema for tema under "Vurderinger".

En nabo stiller seg positiv til utbyggingen både i forhold til byggestil og at det tilrettelegges for nye boliger.

Vurdering - planendring:

Saksbehandling:

Innspill:

Kommunen har ved behandlingen 21.09.2009 ikke kommentert innspillet som velforeningen og naboene hadde i forbindelse med annonsert oppstart av planarbeid. Dette hevdes at gjør saksframlegget mangelfullt og ensidig og bryter med forvaltningslovens § 17.

Kommentar:

I saksframlegget ble det vurdert naboenes tidligere innspill og klager til de foregående behandlingene av reguleringsplan og byggesak. Det ble opplyst i saksframlegget om at eventuelle nye innspill i forbindelse med varslet planoppstart ville bli formidlet til det politiske møtet, og at saken ville bli utsatt dersom det kom frem helt nye momenter i forbindelse med forhåndsvarslingen.

De 3 innspillene som kom inn i forbindelse med forhåndsvarslingen ble videreformidlet til medlemmene i Hovedutvalg Natur før gruppemøtene både pr. e-post og som papirdokumenter.

Rådmannen vurderte at disse ikke inneholdt vesentlig nye opplysninger som ikke var drøftet tidligere, og som gav grunnlag for å tilrå utsatt behandlingen av saken.

Rådmannen kan ikke se at det skulle være opplysninger eller synspunkter som ikke har kommet fram i saksbehandlingen som gjør denne mangelfull. Politikerne har fått fremlagt alle synspunkt og innspill til sin behandling.

#### Endring av en nylig vedtatt plan:

##### Innspill:

Det vil være svært uheldig at en nylig vedtatt plan endres etter bare et halvt år. Dette vil svekke reguleringsplanen som styringsinstrument og forutsigbarheten for de berørte partene.

##### Kommentar:

I en idealsituasjon burde selvfølgelig reguleringsplanen ha så gode bestemmelser at det hverken var behov eller nødvendig med dispensasjoner og reguleringsendringer. Dette kan være greit gjennomførbart i et rent bevaringsområde eller et nybyggingsområde. Det er mye vanskeligere i områder hvor en ønsker å åpne for en viss utvikling og bebyggelsen og eiendommene varier.

Plan- og bygningsloven er en "ja" lov. Alle byggeprosjekter som ligger innenfor reguleringsplanens rammer i forhold til utnyttelsesgrad, byggehøyde og bygningstype skal godkjennes dersom de for øvrig samsvarer med vedtatt plan og lov. Byggesaker som ligger innenfor rammen av vedtatte planer behandles i Inderøy kommune administrativt.

For at lokalpolitikere skal ha en viss kontroll med utviklingen i Straumen må rammene som vedtas i reguleringsplanen være relativt snevre. Prosjekter som går utenfor reguleringsplanens rammer må, som i denne saken, gjennom samme prosess som opprinnelig reguleringsplan. Dette gir naboer og berørte fagmyndigheter samme mulighet for å uttale seg som til opprinnelig plan. Kommunestyret som kommunens øverste organ kan da fatte et vedtak på bakgrunn av en helhetsvurdering og de berørte partenes innspill. Reguleringsplanen blir ikke på noen måte opphevet om en vedtar endring i deler av planen, og det er ingenting i loven som tilsier at det må gå en viss tidsperiode før det er legalt å vedta endringer eller dispensasjoner fra en reguleringsplan.

Et viktig moment i denne konkrete saken er at det er spesielle årsaker til at dette prosjektet ikke ble innarbeidet i reguleringsplanen ble vedtatt i mai 2009. Forslag til ny reguleringsplan for Straumen sentrum ble lagt ut til offentlig ettersyn i april 2007. På grunn av bl.a. gjennomføring av prosjektkonkurranse på Nessjordet og arkeologiske forundersøkelser her ble ikke sluttvedtaket for reguleringsplanen gjort før i mai 2009. Søknadsprosessen i forhold til dispensasjon og utbygging av Strandvegen pågikk våren 2008, og ble behandlet etter gammel reguleringsplan da en så at sluttvedtaket for denne kom til å dra ut tid. Da reguleringsplanen for Straumen skulle sluttbehandles våren 2009 var ennå ikke fylkesmannens avgjørelse av klagesaken kommet. Følgende vurdering ble da gjort i saksframlegget for reguleringsplanen:

##### "Utbyggingsprosjektet i Strandvegen

Planutvalgets tidligere vedtak om å tillate leilighetsbygg på Strandvegen 7 og 9 innebærer at reguleringsplanen burde ha fått endret formål for disse tomtene som i vedlagt forslag er regulert til eneboligbebyggelse.

Saken er imidlertid påklaget. Så lenge klagen ikke er ferdigbehandlet råder fylkesmannen til at det ikke foretas noen endringer. Selv om det har vært en omfattende prosess i behandling av dispensasjonen og byggesaken er det tvilsomt om dette juridisk oppfyller kravet om offentlig ettersyn til en reguleringsendring. Reguleringsvedtaket vil da ikke holde ved en eventuell klage på reguleringsplanen.”

På tidspunktet for sluttbehandling av reguleringsplanen var saken i Strandvegen ferdigbehandlet fra kommunens side.

Dersom endringen hadde blitt tatt inn i reguleringsplanen uten å ha vært gjennom offentlig høring ville det ha vært en saksbehandlingsfeil og vedtatt reguleringsplan ville sannsynligvis blitt opphevet ved en klagebehandling.

Det er også slik at i en omfattende reguleringsprosess som Straumen Sentrum/Nessjordet vil reguleringsbestemmelser for den eksisterende bebyggelse lett komme i bakgrunnen av de store grepene som skulle bestemmes på Nessjordet. Således sikrer en egen regulerings sak på dette temaet en mer konkret debatt og konkrete innspill direkte på problemstillingen. Rådmannen er derfor uenig i at reguleringsprosessen for Straumen/Nessjordet utgjorde et grundigere beslutningsgrunnlag i forhold til fortetting, enn denne prosessen her som i tillegg inneholder et konkret byggeforslag.

#### Boligområdets verneverdi:

##### Innspill:

Boligområdet er et bolighomogent etablert området med en mengde historiske og kulturelle innslag. Utbyggingen vil langt på veg ødelegge dette, og spesielt området uttrykk fra sjøsiden.

##### Kommentar:

Reguleringsforslaget har vært på høring til Nord-Trøndelag fylkeskommune, som også er kulturminnemyndighet. De har ingen kommentar til reguleringsendringen eller byggesøknaden.

Fylkesmannen vurderte i klagebehandlingen at bebyggelsen i området er fra forskjellig tidsepoker og tidstypisk for sin byggetid. De vurderte at ensartetheten begrenser seg til at det er eneboliger, og at de ikke er påfallende store. Fylkesmannens miljøvern avdelingen har ikke bemerket noe til saken i høringen.

I reguleringsplanen er det plukket ut de sentrale områdene en har vurdert at har verneverdig bygningsmiljø. Reguleringsplanen åpner for både nye tilbygg og fortetting hvor dette er naturlig. Område Einhaugen/Sandvågen ble ikke vurdert å ha samme verneverdi som de sentrale områdene av Straumen som er regulert til bevaring. En kan gjerne være uenig i dette, men denne problemstillingen er ikke en del av regulerings søknaden som nå behandles.

Bygningenes arkitektoniske utforming eller plassering vurderes ikke å bryte med reglene i gjeldende reguleringsplan.

Dersom en ønsker at boligområdet skal reguleres til strengere bevaring må dette tas opp som en egen regulerings sak slik at samtlige som blir berørt av restriksjoner får mulighet til å uttale seg.

#### Urimelig forskjellsbehandling:

Innspill:

Dersom planendringen innvilges vil dette være urimelig forskjellsbehandling bl.a. fordi kommunen i 2009 har avslått søknad om en ny hyttetomt (sak 12/09 – Hedegart) med begrunnelse av at kommuneplanen nylig var vedtatt.

Den ene tomte vil gis særbehandling i forhold øvrige tomter ved at det åpnes for høyere utnyttelse på denne.

Kommentar:

Til opplysning om nevnte sak 12/09 – Hedegart, er det slik at denne saken har vært til klagebehandling hos Fylkesmannen. Fylkesmannen har gjennom klagebehandlingen opphevet kommunens vedtak i saken, og den er derfor sendt tilbake til kommunen for ny behandling.

Rådmannen mener at det, uavhengig av vedtakene i sak 12/09 – Hedegart, ikke er direkte relevant å sammenligne fradeling av hyttetomter med den foreliggende saken knyttet til Strandvegen 7-9. Det er nok slik at det godkjennes flere regulerings- og dispensasjonssøknader enn det avslås. Sammenlignbare saker med den foreliggende saken er andre reguleringsaker med sentrumsnære boliger. Rådmannen mener at mer relevante eksempler er planen for Straumen borettslag (ved brufoten), Kvernmos utbygging på Hylla, prosjektet på Muusøra og "Grønnbrygga". Alle disse sakene er godkjent til tross for at de visuelt sett er mye mer eksponert enn i Strandvegen.

Utnyttelsesgraden endres ikke for denne tomte sammenlignet med de andre tomtene i området. Den er fortsatt 26% - BYA. To av naboeiendommene er tidligere godkjent som tomannsboliger. Samtlige tomteeiere vil stå fritt til å søke omregulering på samme måte som eier av Strandvegen 7-9. Om det er dårlige prosjekt blir de avslått – er det gode prosjekt kan de godkjennes - eventuelt med endringer.

#### Saksbehandling dispensasjon / planendring:

Innspill:

Søknaden i realiteten er en dispensasjonssak – uten at det foreligger særlige grunner slik loven krever.

Kommentar:

Det er søkt om planendring, og det blir saksbehandlet som en planendring. Behandlingen innebærer en mer omfattende og langvarig saksbehandling enn en dispensasjon. Utbygger har ingen fordel av at kommunen krever dette. Krav om "særlige grunner" for dispensasjoner er for øvrig tatt ut av planloven ved siste revidering.

#### Fare for presedens og Straumen videre utvikling:

Innspill:

Et godkjenningsvedtak vil skape presedens og gjøre at politikeren kanskje ikke har noe annet valg enn å innvilge neste søknad som måtte komme. Dette kan på lang sikt gi en utvikling som endrer Straumens karakter i negativ retning.

Kommentar:

Presedens kan oppstå dersom en innarbeider en praksis for sammenlignbare saker. Den praksis som her vil oppstå er at framtidige utbyggingsprosjekter vil bli realitetsvurdert og ikke avvist av rent formelle grunner. Politikerne vil stå fritt til å avslå prosjekter hvor en samlet vurdering tilsier det.

En innarbeidet praksis (presedens) kan når som helst endres ved å innføre en ny praksis. En låser seg ikke for all framtid. Dette prosjektet ble påbegynt og søkt etter tidligere reguleringsplan selv om det nå formelt er en ny søknad. På denne bakgrunn er det fullt mulig å skille dette fra senere prosjekter dersom en ønsker å innføre en strengere praksis enn tidligere.

Rådmann er heller ikke bekymret for at saken utløser mange nye prosjekter. Det finnes få ubebygde arealer igjen i Straumen. Å kjøpe opp eneboliger for å rive og bygge nytt gir tomtepriser på 2-3 millioner pr daa. Dette blir mange ganger høyere enn vanlig tomtepris. At dårlige eneboliger etter hvert kondemneres og at det da kan blir søkt om å bygge nytt (også tomannsboliger) vil sikkert forekomme. Disse søknadene må vurderes når de kommer. Det vil de måtte uansett utfall av denne saken.

#### Utbyggers økonomiske interesse /argumenter for å tillate utbygging.

##### Innspill:

Det vises i flere innspill til at grunneier er et utbyggingselskap som kun har kortsiktig profitt som målsetning, og at det ikke finnes andre argumenter for å tillate utbyggingen.

##### Kommentar:

All utbygging og boligutvikling er basert på at noen investerer. Om noen utbyggere kan ha edlere motiv enn andre blir ikke noe som kan vurderes i en saksbehandling. Både rådmann og politikerne må basere sine vedtak på faglige vurderinger.

De viktigste argumentene fra et samfunnssynspunkt er at den planlagte utbyggingen vil gi et positivt tilskudd til Straumens boligtilbud. Det blir i et segment mellom enebolig og leilighet som det er lite tilbud av fra før. Både for godt voksne som ønsker en mindre boenhet enn enebolig og for unge familier som ennå ikke ser seg råd til en enebolig vil dette være et godt tilbud.

Fortetting med kvalitet i eksisterende boligområder er ønskelig da dette bl.a. minsker presset på ytterligere nedbygging av ny dyrkajord. Selv om Nessjordet vil gi Straumen boligareal for flere år fremover, kan en ikke se bort fra at dette er et vesentlig moment i et lengre perspektiv.

##### Vurdering – byggesak (rammesøknad):

Det er i innspill fra naboer påpekt noen forhold som ikke er drøftet under reguleringsaken.

##### Kulturfaglig vurdering:

Nord-Trøndelag fylkeskommune har uttalt seg til reguleringsendringen og byggesaken uten å ha motforestillinger til saken.

Noen egen kulturfaglig vurdering av prosjektet er vanskelig å få til. Fylkeskommunen har i brev fra mars 2009 gitt melding om at de av kapasitetshensyn ikke prioriterer rådgivning til kommunene i forhold til nyere tids kulturminnevern og plan- og byggesaker.

### Byggehøyde:

Reguleringsplanen angir en tillatt mønehøyde på 7,5 m til gjennomsnittlig planert terreng. I byggesaken er høyden på bygningene beregnet til 7,05 m over planert terreng.

Naboene har påpekt at beregningen ikke stemmer. Dette er blitt påpekt overfor søker som har gjennomgått beregningene på nytt. Det var en feil i den opprinnelige beregningen og oppdatert utredning av høydeberegningen er sendt inn til saken sammen med nytt nabovarsel. Med detaljert utregning blir høyden 7,28 m over gjennomsnittlig planert terreng, som er godt innenfor reguleringsplanens krav.

### Tak på garasjer:

I behandling av opprinnelig byggesøknad fra april 2008 ble det krevd at garasjene for de øvre boenhetene skulle fjernes. Dette fordi en mente byggene ble for massive med denne løsningen.

Det ble ved behandlingen i september vurder å være en betydelig bedre løsning både for leilighetene og for den arkitektoniske helheten, fremfor løsningen med å ha separate garasjebygg nede ved Strandvegen.

I den nye søknaden er bygningene delt opp i 3 separate enheter og en får ikke lenger en større sammenhengende enhet som ved opprinnelig søknad. Garasjene er foreslått med åpne vegger som carport for å dempe uttrykket.

Dette vil ha en viss betydning for utsiktsforholdene til naboene. Det vurderes likevel å være overvekt av argumenter for å beholde takene over biloppstillingsplassene.

### Behandlingsmåte – reguleringsplan og byggesak.

Ved felles behandling av plan- og byggesak er det en forutsetning at det i sluttvedtaket fattes to separate vedtak. Etter å ha konferert med juridisk avdeling hos fylkesmannen anbefales kommunen å behandle byggesaken administrativt i samsvar med vanlig praksis etter at kommunestyret har avgjort reguleringssaken. Kommunestyret vil eventuelt kunne gi føringer i form av endring i reguleringsbestemmelser i sitt vedtak.

Dette er uansett nødvendig ettersom frist i forhold til nytt nabovarsel utgår etter at sakspapirene blir sendt ut. Eventuelle innspill i forhold den detaljerte høydeberegningen blir vurdert i den administrative behandlingen.

### Konklusjon

Reguleringsplanen for Straumen er gitt rammer som skal gi god politisk styring med framtidige utbyggingsprosjekter. Naboer skal høres i alle slike saker – men de skal heller ikke kunne diktere grunneiers mulighet til å utnytte eiendommen sin.

Utbyggingsprosjektet vil gi 6 nye sentrumsnære boenheter som arkitektonisk vurderes å være rimelig tilpasset omgivelsene i Strandvegen. Fortetting av eksisterende boligområder er generelt positivt fordi det reduserer presset for nedbygging av natur- eller jordbruksarealer.

Tomtas utnyttelsesgrad er i samsvar med reguleringsplanen. Å dele tomtene i tre enheter strider ikke mot reguleringsplanen. Bygningene er hver for seg ikke større enn en moderne enebolig. Den eneste endringen består i at det kan bo to familier i hvert bygg, og at de ligger relativt tett. Tomannsboliger er for øvrig ikke noe nytt fenomen nabolaget. Dersom en ikke ønsker noen form for fortetting i boligområdene, må reguleringsplanen endres gjennom en egen prosess på dette.

Reguleringsplanen eller den politiske styringen blir verken opphevet eller svekket ved å vedta endringer. Lignende framtidige saker må gjennom den samme prosess med høring og offentlig ettersyn, og en vil ha like stor politisk styring med disse sakene som med denne.

Rådmannen ser at det er flest positive trekk med prosjektet, men har selvfølgelig også forståelse for at berørte naboer vil ha minst mulig endring og bebyggelse på tomtene rundt seg. Rådmannens vurdering bygger på en grundig realitetsavveining av nabohensyn og hensyn til utbyggers interesser – innenfor rammen av gjeldende lovverk.

Rådmannen ser ikke at det er grunnlag for å endre det syn en har hatt på utbyggingsprosjektet så langt. Prosjektet er i utforming ytterligere tilpasset omgivelsene i forhold til behandlingen våren 2008. Det var godt kjent også den gang hvordan ny reguleringsplan var foreslått og utformet. Realitetene i prosjektet er lite endret, kun formalitetene ved at reguleringsplanen nå er sluttbehandlet.

Behandling i Hovedutvalg Natur - 15.02.2010:

Følgende dokumenter ble lagt fram til gruppemøter:

- Innspill i forbindelse med nytt nabovarsel til byggesak, datert 05.02.2010
- Fylkesmannens avgjørelse vedr. dekning av saksomkostninger som det vises til.

AP v/Bjarne Kvistad foreslo slikt forslag til vedtak:

1. Reguleringsplanen av 3. Mai 2009 opprettholdes. Søknad om bygging av tre tomannsboliger i Strandveien 7-9 avvises.
2. Eventuell fortetting av boliger i gamle Straumen utredes som eget prosjekt. I den sammenheng søkes kulturfaglig bistand fra Fylkeskonservator.

Da AP sitt forslag til vedtak falt, foreslo AP v/Bjarne Kvistad slikt nytt pkt. 2 i tillegg til rådmannens forslag til vedtak:

- Eventuell fortetting av boliger i gamle Straumen utredes som eget prosjekt. I den sammenheng søkes kulturfaglig bistand fra Fylkeskonservator.

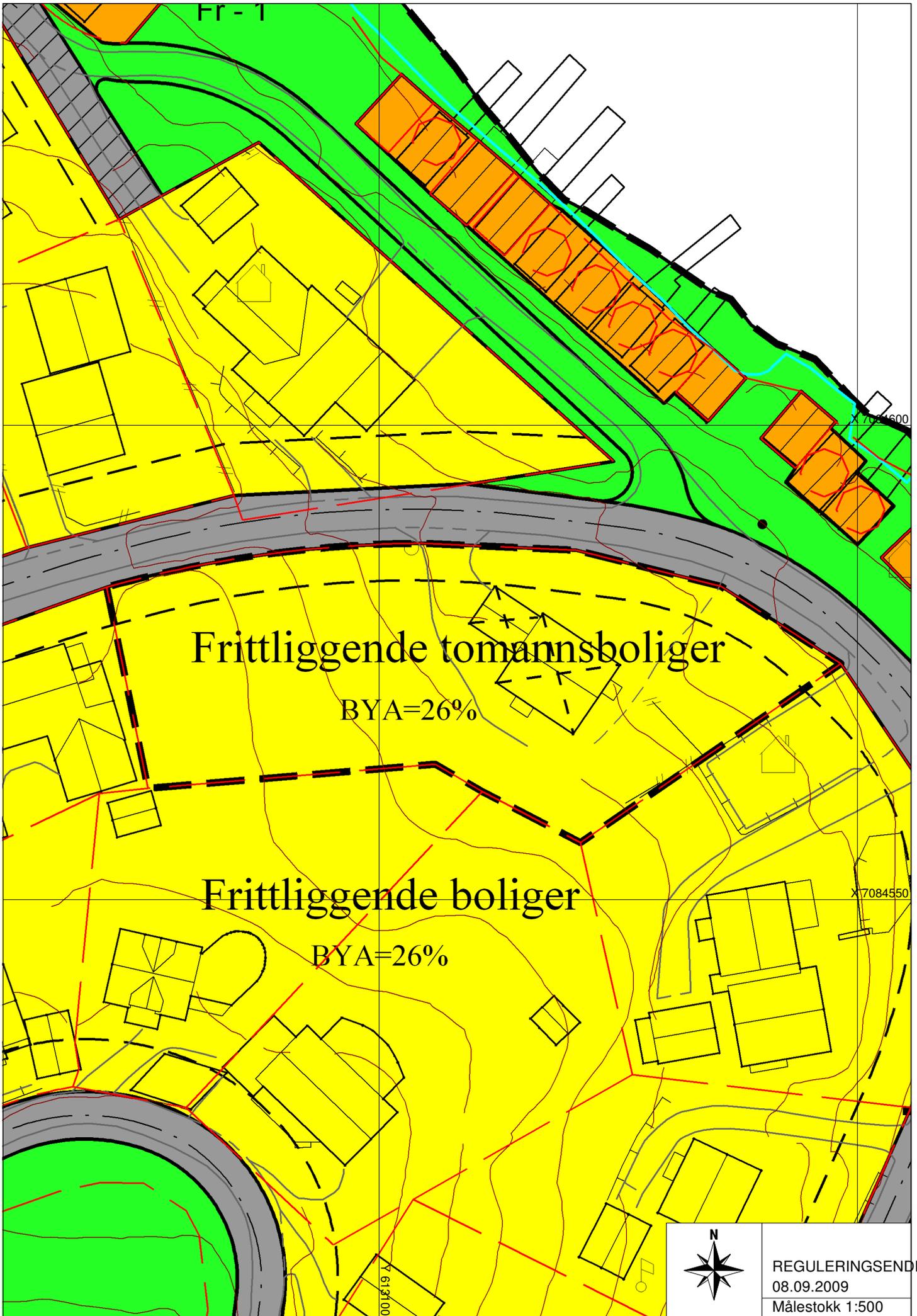
Avstemming:

Rådmannens forslag vedtatt mot 3 stemmer.

Bjarne Kvistad sitt forslag til nytt pkt. 2 falt mot 5 stemmer.

## Innstilling i Hovedutvalg Natur - 15.02.2010:

2. I henhold til lov om planlegging og byggesaksbehandling (2008), § 12-10 og 12-14 vedtas vedlagt forslag til endring av reguleringsplan for Straumen. Endringen innarbeides i reguleringskart for Straumen sentrum, vedtatt 03.05.2009.



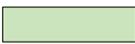
# TEGNFORKLARING

## PBL §25 REGULERINGSFORMÅL

### Byggeområde(Pbl. §25, 1.ledd nr. 1)

	Generelt byggeområde(uspesifisert)
	Område for boligebyggelse
	Område for forretning
	Område for industri/lager
	Område for institusjon/sykehjem
	Område for almennyttig formål
	Område for bevertning
	Område for fritidsbebyggelse, naust

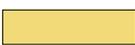
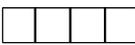
### Offentlige trafikkområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr 3)

	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn
	Bussholdeplass

### Friområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr 4)

	Friområde
	Lekeplass
	Friområde i sjø

### Spesialområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr 6)

	Privat veg / parkering
	Parkbelte i industristrøk
	Annet spesialområde
	Privat småbåthavn (land)
	Privat småbåthavn (sjø)
	Frisiktsone
	Område for bevaring av bygningsmiljø eller anlegg

## PBL §25 REGULERINGSFORMÅL

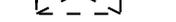
### Fellesområder (Pbl§25,1.ledd nr. 7)

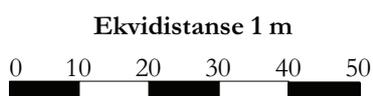
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeplass

### Kombinerte formål (Pbl. §25, 2.ledd )

	Bolig/Forretning
	Bolig/Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor/Industri

## LINJESYMBOLER m.m.

	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Grense for restriksjonsomr.
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktlinje
	Bygg som forutsettes revet
	Tursti
	Avkjørsel
	Angitt møneretning og maksimal mønehøyde.
	Alternative vegtraseer (illustrasjon)



Målestokk = 1:1000



# REGULERINGSPLAN FOR STRAUMEN SENTRUM

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Bestemmelsene sist revidert 14.05.09

Vedtatt av kommunestyret 04.05.2009

### **1. Fellesbestemmelser gjeldende for hele planområdet.**

#### **1.1. Området reguleres til:**

Byggeområder (§25 1. ledd nr. 1)

- Generelt byggeområde (uspesifisert)
- Boliger
- Forretning / kontor
- Bevertning
- Institusjon/sykehjem
- Allmennyttig formål
- Industri/lager
- Fritidsbebyggelse (naust)

Offentlig trafikkområde (§25 1. ledd nr. 3)

- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annet vegareal
- Bussholdeplass

Friområder (§25 1. ledd nr. 4)

- Anlegg for lek
- Park/Turveg

Spesialområder (§25 1. ledd nr. 6)

- Frisiktsone i vegkryss
- Område for bevaring av bygningsmiljø
- Område for bevaring av anlegg.
- Privat vegareal
- Parkbelte
- Annet spesialområde park/bryggeanlegg

Fellesområder (§ 25 1. ledd nr. 7)

- Felles lekeareal
- Felles adkomst/parkering

Kombinerte formål

- Bolig/Forretning/Kontor
- Industri/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor

## **1.2. Tidligere planvedtak:**

Reguleringsplanen opphever følgende tidligere reguleringsvedtak:

- *Reguleringsplan for Straumen sentrum, vedtatt 19.09.1985*
- *Reguleringsendring Straumen, del av B5 (Lehnhaugen), vedtatt 23.06.1986*
- *Reguleringsendring Straumen, B11 og Fr4 (friområde – Nergata), vedtatt 29.07.1986*
- *Reguleringsendring Straumen sentrum, frisiktsoner, vedtatt 12.07.1986*
- *Reguleringsplan for Fossum Eiendom, vedtatt 06.11.1991*
- *Reguleringsendring Straumen, byggegrenser og gangveg, vedtatt 05.02.1992*
- *Reguleringsplan for Muustrøparken, vedtatt 28.06.2000*
- *Reguleringsplan for Straumen Sentrum, Øvergata, vedtatt 08.10.2001*
- *Reguleringsplan for Næss (Nessveet), vedtatt 10.09.2002*
- *Reguleringsplan for Muusøra, vedtatt 30.06.2003*
- *Reguleringsendring Øvergata (Parkerings- Prix), vedtatt 08.03.2004*
- *Reguleringsplan for Sundfærvegen (Vangsvegen – rv 755), vedtatt 18.10.2004*

Bebyggelsesplan for Ness, vedtatt 10.09.2002, skal fortsatt gjelde og hjemles i denne reguleringsplanen.

## **1.3. Automatisk fredede kulturminner:**

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeide straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommune varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2.

## **1.4. Byggehøyde og utnyttelsesgrad:**

Angitt byggehøyde og grad av utnytting beregnes i henhold til Tekniske forskrifter til plan- og bygningslovens kap III. Utnyttingsgrad er angitt på plankartet.

## **1.5. Trafikkstøy:**

Anbefalte støygrenser gitt i Retningslinje for behandling av støy i arealplaner (T1442) gjøres bindende for planområdet.

Ved etablering av støyømfintlig bebyggelse eller leke/oppholdsarealer nærmere rv. 755 enn 50 m skal det dokumenteres at støynivåene ikke overstiger de anbefalte grensene.

## **1.6. Byggegrenser:**

Byggegrensen mot kommunal veg og regulert privat veg er som vist på plankartet. Garasje kan uavhengig av byggegrense plasseres inntil 5 meter fra vegkant. Garasje plassert parallelt med vegen kan plasseres inntil 2 m fra vegkant såfremt plassering ikke hindrer sikt for trafikkavviklingen.

Byggegrensen mot riksveg er som vist i plankartet og kan kun fravikes etter godkjenning fra Statens vegvesen.

Byggegrense mot friområde eller sjø gjelder for større bygninger som kan virke privatiserende eller skjemmende på det nærliggende offentlige arealet. Mindre bygg under 15 m<sup>2</sup> grunnflate og 3 m mønehøyde som redskapsbod, lekestue og lignende tillates.

### **1.7. Spesialområde Frisiktsoner:**

Områdene skal være fri for sikthindrende gjenstander som rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

### **1.8. Krav til parkeringsdekning:**

Ved etablering av ny bebyggelse gjelder følgende krav til parkeringsdekning:

Forretningsbebyggelse:	2 plasser pr 100 m <sup>2</sup> forretningsareal
Boligheter over 100 m <sup>2</sup> BRA	2 plasser pr enhet
Boligheter under 100 m <sup>2</sup> BRA	1, 5 plasser pr enhet
Boligheter/hybel under 60 m <sup>2</sup> BRA	1 plass pr boenhet.

### **1.9. Byggeområde for boliger:**

Områder regulert til bolig kan kun bebygges med eneboliger med tilhørende anlegg hvor ikke annet er angitt på plankartet. Det vises til definisjon av enebolig i Miljøverndepartementets veileder "Grad av utnyttning – T-1459".

Fortetting innen eksisterende byggeområder er tillat såfremt det kan skje innenfor planens utnyttelsesgrad, byggelinjer og plan- og bygningslovens generelle krav til uteoppholdsareal.

Bebyggelsen kan ha mønehøyde inntil 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Hovedbygg skal ha saltak eller pulttak med takvinkel mellom 15 og 35 grader. Mindre tilbygg underordnet hovedbygget tillates med andre takformer. Takvinkel på nye bygninger skal tilpasses takvinkel på nærliggende bebyggelse i områder hvor dette har et enhetlig preg

Frittstående garasje/uthus i eneboligområder kan bygges inntil 50 m<sup>2</sup> (T-BRA). Det skal legges vekt på å tilpasse utseende til tomtas øvrige bebyggelse med hensyn til takvinkel, materialbruk og fargevalg. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3,0 m og 5,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng.

Bygninger eldre enn 1900 (SEFRAK-registreringer) kan ikke rives eller ombygges før det er innhentet uttalelse fra kulturminnemyndighetene. For eiendommer regulert som bevaringsområdet gjelder bestemmelsene tilsvarende som i pkt 2.2.2.

### **1.10. Byggeområder – Forretning og industri /lager**

Området I-1 (Ness-berget) kan ha bygninger med inntil 11 m mønehøyde. Av hensyn til nærliggende boligbebyggelse tillates det ikke virksomhet som innebærer uheldig forurensing som støy, støv eller er særlig trafikkskapende.

Område I-2 (telesentral) kan benyttes til lager/tekniske anlegg. Område kan ha bygninger med inntil 7,5 m mønehøyde.

Område F-1 og F-2 (Fossum auto, NTE) kan bygninger med inntil 9 m mønehøyde.

**1.11. Byggeområder - Fritidsbebyggelse (naust):**

Områdene avsatt til naust kan bebygges med 100 %-BYA.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3 m og 5 m målt til gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates ikke å innrede rom for overnatting eller bygging av utendørs platting eller altan i tilknytning til naustene. Det tillates ikke større vindusflater enn 0,5 m<sup>2</sup> pr bygg.

**1.12. Offentlige Friområder:**

Innen friområdene kan det tillates bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdet og ikke er til hinder for området bruk som friområde.

Området (Fr-1) kan benyttes til båtøpptrekk på tilrettelagte steder og for anlegg til båtøpptrekk i samband med eksisterende og regulert naustbebyggelse. Området kan også benyttes til korttidsparkering for eiere av naust og andre rettighetshavere.

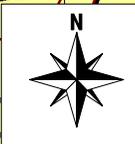
**1.13. Offentlig vegareal:**

Området avsatt til "annen veggrunn" kan benyttes til plassering av avskjermende jordvoll, hekk eller gjerde så langt det ikke er til hinder for nødvendig sikt i trafikkavviklingen.

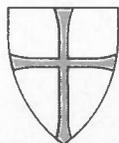
Større sammenhengende arealer skal gis en parkmessig utforming.



Prosjekt: Sjøstrand 2000, Høylandet  
Kartlagt: 2008  
Dato: 04.09.2009  
Arkitekt: Hellebust og Meland as



KARTUTSNITT  
24.09.2009  
Målestokk 1:500



Inderøy kommune

7670 INDERØY

### Inderøy - Reguleringsplan Straumen sentrum - Planforslag og byggesøknad for Strandvegen 7 - 9 til offentlig ettersyn.

Vi viser til oversendelse datert 25.september 2009.

Vi har ikke merknader til innholdet i endringen. Etter bearbeiding og justering av prosjektet finner vi at det i rimelig grad er tilpasset boligmiljøet på Einhaugen.

Omsøkt utbygging ligger innenfor gjeldende formål og utnyttingsgrad. Det ligger og innenfor bestemmelsene pkt 1.9, 2.ledd om fortetting. Imidlertid har reguleringsbestemmelsene i pkt 1.9, 1.ledd følgende formulering:

"Områder regulert til bolig kan kun bebygges med eneboliger med tilhørende anlegg hvor ikke annet er angitt på plankartet".

Kommunen kan dermed velge enten å endre plankart, bestemmelser eller begge deler. Endret tekst på plankartet sammen med avgrensing av området betyr at bestemmelser sammen med supplert plankart gir rom for tomannsboliger. For at det også skal framgå av bestemmelsene hvilke boligtyper som inngår i planen kan det i tillegg tas inn en egen setning om tomannsboliger i det aktuelle området.

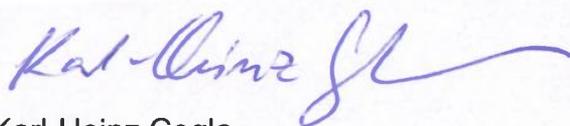
#### Kulturminner

Vi har undersøkt om tiltaket er i konflikt med Kulturminnelovens (KML) §3. (Denne uttalelsen gjelder automatisk freda kulturminner). Gjennom søk i arkiv, askeladden.ra.no og vurdering av terrenget finner vi at det ikke foreligger slik konflikt, jfr også KML §8.1. Vi har derfor ingen innvendinger til planen.

Det kan likevel fortsatt ligge ukjente automatisk freda kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet. Vi vil derfor minne om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.2 dersom noen treffer på slike kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene. **Dette pålegget må videreformidles til de som skal foreta arbeidet.**

Det oppfordres til bruk av askeladden; <http://askeladden.ra.no> og mittkulturminne; <http://www.mittkulturminne.no> for informasjon om kulturminner i Nord-Trøndelag.

Med hilsen



Karl-Heinz Cegla  
Fagansvarlig arealplanlegging



Grete Sildnes  
overarkitekt

Saksbehandler:

Grete Sildnes, overarkitekt, tlf 74 11 12 58  
Eirik Solheim, fylkesarkeolog, tlf 74 11 12 73

Kopi:

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Kommunal- og familieavd., Statens Hus,  
7734 STEINKJER  
Statens vegvesen, Region midt, Fylkeshuset, 6404 MOLDE



Fylkesmannen  
i Nord-Trøndelag

Saksbehandler: Ragnhild T. Grønvold  
Tlf. direkte: 74 16 80 24  
E-post: [rgr@fmnt.no](mailto:rgr@fmnt.no)



Vår dato: 03.11.2009

Arkivnr: 421.4

Inderøy kommune

7670 INDERØY

## Fylkesmannens uttalelse til forslag til endring av reguleringsplan for Straumen sentrum Strandvegen 7 og 9 1/52 i Inderøy kommune

Fylkesmannen viser til Deres oversendelse av 25. september 2009.

Planforslaget er forelagt Fylkesmannens fagavdelinger. Vi har etter dette følgende merknader:

### ***Fra Landbruksavdelingen:***

Landbruksavdelingen vurderer det som klart positivt og godt i tråd med nasjonal politikk at eksisterende byggområder fortettes, og at dette skjer med kvalitet. Landbruksavdelingen har ingen merknader til forslaget til ending av reguleringsplan.

### ***Fra Miljøvernavdelingen:***

Miljøvernavdelingen har ut fra hensynet til regionale og nasjonale miljøverninteresser ingen merknader til planendringen.

### ***Fra Kommunal- og administrasjonsavdelingen:***

Vi har ingen merknad til det foreliggende forslaget.

Med hilsen

Roald Huseth (e.f.)  
Kommunaldirektør  
Kommunal og administrasjonsavdelingen

### Kopi til:

Statens Vegvesen Region Midt	Fylkeshuset	6404	Molde
Nord-Trøndelag fylkeskommune	Fylkets Hus	7735	STEINKJER

### Saksbehandlere:

Landbruksavdelingen: Anne Berit Lein – 74 16 82 09  
Miljøvernavdelingen: John Haugen – 74 16 81 51  
Kommunal- og adm.avd.: Ragnhild T. Grønvold – 74 16 80 24  
Per Arne Stavnås – 74 16 80 52

Postadresse:  
7734 Steinkjer

Besøksadresse:  
Statens hus  
Strandveien 38

Telefon: 74168000  
Telefax: 74168053  
Org.nr.: 974 772 108

e-post: [postmottak@fmnt.no](mailto:postmottak@fmnt.no)  
Internett: [www.fmnt.no](http://www.fmnt.no)

28 OKT. 2009



014643

Til: Inderøy kommune  
v/Pål Søndrol Gauteplass  
Vennalivegen 37,  
7670 Inderøy

Fra: Einhaugen Velforening

### **Merknader til forslag om endring av reguleringsbestemmelser for Straumen sentrum**

Vi viser til vedtak i Hovedutvalg Natur av 21.09.09 der forslag om reguleringsendring for Strandvegen 7-9 legges ut til offentlig høring. Einhaugen Velforening har følgende merknader til dette:

- 1) Einhaugen Velforening er overrasket over at vedtaket i i Hovedutvalg Natur. Dette på bakgrunn av de nye reguleringsbestemmelsene for området som ble vedtatt i mai 2009. Her gjøres det helt klart at de to boligtomtene det her snakkes om skal bebygges med eneboliger. Den ene er allerede bebygget med enebolig.
- 2) Den nye reguleringsplanen er utvetydig på at Einhaugen (som før og slik området fremstår i dag) kun skal bebygges med eneboliger. I tillegg presiserer reguleringsplanen hva som ligger i begrepet enebolig gjennom henvisningen til Miljøverndepartementets veileder T-1459. Her slås det fast at en enebolig er en *frittliggende bygning som er beregnet på en husstand* (sitat fra T-1459).
- 3) På bakgrunn av punktene overfor er Einhaugen Velforening sterkt i mot en endring av reguleringsbestemmelsene som kan innebære oppsett av boligtyper som bryter med reguleringsbestemmelsene. Det vil være en dramatisk uthuling av reguleringsplanen som styringsinstrument dersom så skulle skje. Denne holdningen fra Einhaugen Velforening er i overensstemmelse med tidligere innspill Velforeningen har kommet med i planprosessen som ledet fram til den nye reguleringsplanen. Holdningen er diskutert og behandlet også på Velforeningens siste års årsmøter og det er bred enighet blant beboerne om denne holdning.
- 4) Vi er også svært redd for at en endring av reguleringsbestemmelsene i området vil danne presedens for senere utbyggingsinitiativ som bryter med eksisterende reguleringsbestemmelser. Følgelig er det stor fare for at en imøtekommelse av utbyggers ønsker for disse to tomtene vil medføre en total endring av bomiljø både på Einhaugen og i hele sentrumsområdet for øvrig. En slik utvikling vil vi bidra til å bekjempe.
- 5) Einhaugen er et attraktivt og godt bo-område som vi har som målsetting å forsvare. Men det er også et attraktivt område for turgåere og turister. Dette bør også tale for bevaring i henhold til den nye reguleringsplanen. Dersom man skulle åpne opp for fortetting utover reguleringsplanens bestemmelser må dette konsekvensutredes svært grundig.
- 6) Vi mener at framtidig utbygging utover de få tomter som fortsatt er ledig for eneboliger (det er vel 3 slike på Einhaugen hvorav Strandveien 7 er den ene) bør skje på Nessjordet der det i ny reguleringsplan er innregulert variert boligbebyggelse som vil dekke boligutbyggingsbehovet på Straumen i lang tid fremover. De øvrige sentrumsområdene bør man la være i henhold til reguleringsbestemmelsene.
- 7) Slik vi ser det er det eneste argumentet for å omregulere området, én enkelt utbyggers ønske om kortsiktig profitt. Dette kan umulig være et tungtveiende hensyn i plansammenheng. Derimot mener vi at ønsket om å bevare områdets særpreg, samt fordelene med å beholde reguleringsplanen som et godt styringsinstrument – er et særdeles tungtveiende hensyn. Endelig vil vi også hevde at en endring av nylig vedtatte reguleringsplan ville vært svært vanskelig å forstå ut fra den demokratiske prosessen med stor grad av innbygger- og

organisasjons-innvolvering man hadde i forkant av den nye reguleringsplanen. Reguleringsplanen var etter hva vi forstår svært lite omtvistet og det var stor enighet blant de politiske partier om dens innhold. En endring av planen allerede nå vil representere et grovt tillitsbrudd med kommunens innbyggere.

Vi vil på det sterkeste anmode om at ovennevnte synspunkter blir hensynstatt og at forslaget om reguleringsendring blir avvist i den videre beslutningsprosess.

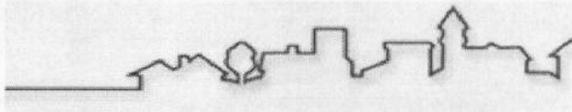
Notatet er styrebehandlet og enstemmig vedtatt i Einhaugen Velforening den 12.10.09.

Straumen den 12.10.09.

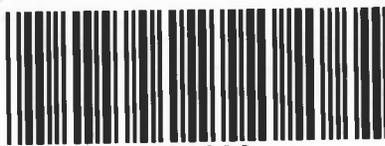
På vegne av Einhaugen Velforening

Morten Berre

*Morten Berre*  
EINHAUGEN 36  
7670 INDERØY



Straumen Velforening  
v/Ståle K. Johansen.



014833

STRAUMEN VELFORENING

Inderøy den 30.10-2009.

Inderøy Kommune  
Hovedutvalg Natur  
v/Pål S. Gauteplass  
7670 Inderøy

### **Synspunkter i forhold til søknad om endring av reguleringsplan for Straumen sentrum vedtatt av Kommunestyret 3. mai 2009.**

I forbindelse med søknaden om endring av den nylig vedtatte reguleringsplan for Straumen, er Straumens Vel av den oppfatning at dette vil føre til presedens i lignende saker for ettertiden. Dette vil føre til at tettstedet Straumen med sentrum, og tilliggende boligfelt på sikt vil få en endring i bebyggelse som tettstedet og kommunen ikke er tjent med.

En endring av denne karakter i reguleringsplanen, medfører at det blir interessant med oppkjøp av boliger/tomter som legges ut for salg. Det kan også medføre at eksisterende bebyggelse rives for så å bygge nye boliger med langt flere boenheter en det boligfeltet inneholdt tidligere. I en slik utvikling vil Straumens særpreg over tid forsvinne.

Hvis det blir vedtatt endringer i reguleringsplanen i forbindelse med en byggesak, vil denne endringen legge vektige føringer i lignende saker. En konsekvens av dette vil være at det blir vanskelig å stoppe en mulig uønsket utvikling av Straumen som tettsted.

Kommunen har et ansvar i å sikre at Straumens gamle bebyggelse med sentrum, Sandvågen og Einhaugen bevarer sitt særpreg med eneboliger. På grunnlag av dette ber Straumen Velforening om at reguleringsplan respekteres, og videreføres i tråd med Kommunestyret vedtak den 3. mai 2009.

For styret i Straumen Vel

Ståle K. Johansen  
Sandvågen 9,  
7670 INDERØY  
tlf. 464 01 064, E-post: staalekj@online.no



Inderøy kommune  
Vennalivegen 37  
7670 INDERØY

Deres ref.: 2008/1033-12

Inderøy, 5. november 2009

### MERKNADER TIL PLANFORSLAG FOR STRANDVEIEN 7-9

Vi viser til kommunens oversendelse av 24.09.2009, hvor det gis frist til 06.11.2009 med å inngi bemerkninger.

Vi vil innledningsvis presisere at saksfremlegget til møtet for hovedutvalg og natur 21.09.2009 fremstår som svært ubalansert. Spesielt reageres det på at våre merknader inngitt 17.09.2009, det vil si innen fristen 18.09.2009, ikke er kommentert med et eneste ord. Det vises spesielt til side 56 i saksfremlegget hvor det utelukkende er vist til våre tidligere innspill, og også der kun et selektivt utvalg.

Fremstillingen i saksfremlegget er således mangelfullt og ensidig, og er dermed i strid med både forvaltningsloven § 17, som stiller krav til saksutredningen, og alminnelige forvaltningsrettslige prinsipp som for eksempel krav til objektivitet. Saksbehandlingen er heller ikke i samsvar med kommunens egen orientering i brev av 03.09.2009, hvor det uttrykkelig sies at vi skal gis anledning til å medvirke til saken ved å inngi våre synspunkter. Denne retten fremstår nå som illusorisk, og dette svekker administrasjonens troverdighet og omdømme generelt.

Siden våre tidligere merknader datert 17.09.2009 ikke er vurdert finner vi det nødvendig å legge ved disse.

Vi har følgende bemerkninger til planforslaget:

- Det private planforslaget innebærer at det skal gjøres endringer i en godt gjennomarbeid reguleringsplan som er knapt et halvt år gammel. Dette er betenkelig og innebærer at reguleringsplan som styringsinstrument blir betydelig svekket.

Videre vil dette svekke forutberegneligheten til naboer og berørte spesielt, men også resten av kommunens innbyggere generelt.

Mottatt 6/11-09  
4 sider, vedlegg  
Pål [Signature]

Dette er begge uheldige konsekvenser som må tillegges betydelig vekt ved vurderingen av om planendringen skal godkjennes.

- Planforslaget åpner for en betydelig fortetting i et bolighomogent og etablert område med en mengde historiske og kulturelle innslag. Det er ingen overdrivelse å hevde at det er få boligområder med en slik unik karakter i vårt land. Trolig er dette Staumens største severdighet.

Det som spesielt karakteriserer området er den spredte beskjedne bebyggelsen og dens nærhet til sjøen, og dette gjenspeiler mye av historien i dette området. Godkjennes planforslaget vil dette unike området ødelegges, og det vil ikke være noen mulighet til å rette opp en slik feil.

Det vises i denne sammenheng spesielt til uttalelse fra Nord-Trøndelag fylkeskommune av 14.08.2008, hvor følgende påpekes:

*Områdets verdier kan svekkes gjennom riving av eksisterende bygninger, samt påbygninger eller nybygg som ikke er tilpasset den omkringliggende bebyggelse i henhold til form, volum, detaljering og type bebyggelse. Videre vil området svekkes som kulturmiljø dersom det foretas en fortetting. Særlig kan man se at områdene mellom bebyggelsen og sjøen kan være attraktive for nybygg, noe som vil svekke den viktige kontakten som eksisterende bebyggelse har og har hatt til sjøen. (vår understreking).*

På grunn av den planlagte utbyggingens nærhet til sjøen, må det legges stor vekt på mange av de hensynene som ligger bak byggeforbudet i strandsonen, selv om vi her har et regulert område.

Hvordan kommunen ønsker at dette området skal fremstå fra sjøsiden for å bevare et særpreget kulturmiljø vil være vel så viktig i behandling av en reguleringssak. Det må påpekes at tre stor bygg på over 8 meter vil ruve i terrenget og ta mye av fokuset bort fra de eldre naustene i forkant.

Det må også fremheves at den utbyggingen som nå ønskes, vil stå i sterk kontrast til og bryte mot de forutsetningene og føringene som ble lagt i reguleringsplan fra 1985, og som styrte utviklingen på en god måte de siste 24 år. Det vil være trist om en langvarig satsing på dette miljøet raseres med et pennestrøk.

- Dersom planforslaget godkjennes av kommunestyret vil dette innebære en urimelig forskjellsbehandling av to grunner:

For det første har Inderøy kommune, som de fleste kommuner i Norge, vært restriktive og tilbakeholdne med å gi dispensasjon fra, eller gjøre endringer i, nylig vedtatte planer. Som eksempel vises det til utvalgssak 12/09, som ble behandlet av planutvalget 15.06.2009 og hvor søknad om dispensasjon for fradeling hyttetomt ble avslått blant annet under henvisning til at kommuneplanen nylig var vedtatt.

Videre vil planforslaget innebære en urimelig forskjellsbehandling ved at kommunen

åpner for en høyere utnyttelse av kun to eiendommer i et etablert boligområde. Dersom kun profitte skulle være styrende for de andre innbyggerne, er det mange andre eiendommer her som har muligheter for fortetting og som kunne gi en pen fortjeneste. Det er ikke gitt en eneste begrunnelse som tilsier at denne ene eiendommen skal gis en slik særfordel.

- Ut fra hva som er anført over, må det kunne legges til grunn at nærværende planforslag i realiteten er en dispensasjon i en sak hvor det ikke foreligger noen særlige grunner som tilsier at dispensasjon bør gis. Med et slikt utgangspunkt må det av prinsipielle årsaker være svært betenkelig for kommunen å akseptere en slik "dispensasjon" gjennom det løp det her legges opp til. Det eneste som tilsier at området skal omreguleres er utbyggers ønske om økt fortjeneste. Er det slike verdier politikere er valgt for å ivareta?
- Det må også bemerkes at en omregulering vil medføre en overhengende fare for presedensvirkninger, som ingen så langt har vurdert konsekvensene av. Hvordan vil politikere forholde seg til nye reguleringsendringer for de omkringliggende? Dersom denne reguleringsendringen godkjennes, er det ikke sikkert at politikere har noe valg når de neste søknadene kommer. Dette vil utvilsomt uthule reguleringsplanen som styringsinstrument, på en svært dramatisk måte.
- Vi vil understreke at den nye reguleringsplanen ble vedtatt under bred politisk enighet og etter en innbyggerinvolverende demokratisk prosess. Skulle kommunestyret likevel, mot formodning gå inn for en omregulering, kan omreguleringen begrenses til at det kun føres opp to tomannsboliger på den aktuelle eiendommen. Vi vil i den sammenheng også henvise til brev til Inderøy kommune fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag av 30.09.2009 i forbindelse med "Krav om dekning av saksomkostninger i klagesak om utbygging i Strandveien 7 og 9 i Inderøy kommune – kravet innvilges." Sitat: "*Det forelå dessuten et forslag til ny reguleringsplan for området, som viser området som utbyggingsområde for eneboliger. Tillatelse til bygging av tre leilighetsbygg kan dermed fremstå som noe vanskelig å forstå.*"

Bygging av to tomannsboliger vil tross alt være mer i tråd med den nylige vedtatte reguleringsplanen, og gjør også at det vil være enklere å tilpasse den nye bebyggelsen, både til eksisterende bebyggelse, men også de naturgitte omgivelser og strandsonen.

Det må påpekes at en naturlig fortolkning av gjeldende plan er at det kan føres opp én bolig på hver eiendom, i tråd med reguleringsplanens bestemmelser forøvrig. Denne planforutsetningen bør ikke kunne omgås ved sammenslåinger og oppdelinger av eksisterende eiendommer.

Avslutningsvis vil vi spørre kommunens politikere om dere virkelig er villige til å ødelegge det særegne kulturmiljøet vi har her ute på Straumen, utelukkende av hensyn til en profesjonell utbyggers ønske om ekstra profitte.

Når beslutningen fattes er det viktig å merke seg at utbygger ikke har noe rettslig krav eller rett til å få omregulert den aktuelle eiendommen. Dette er det politikernes skjønn som skal bestemme. Er kommunen tjent med en slik omregulering, og i så fall hvorfor?

Med hilsen

*Tove Frøseth Magne Trønhus*  
Tove Frøseth og Magne Trønhus  
Strandv. 5

*Gro Talleraas Øystein Rennemo*  
Gro Talleraas og Øystein Rennemo  
Einhaugen 8

*Kari Solhaug*  
Kari Solhaug  
Strandv. 6

Rigmor og Morten Følstad  
Strandv. 8

*Randi Antonsen Ivar Meistad*  
Randi Antonsen og Ivar Meistad  
Strandv. 11

Rigmor Følstad.  
Morten Følstad

• Vedlegg: Våre merknader av 17.09.2009



Inderøy kommune  
Vennaliveien 37  
7670 INDERØY

Deres ref.: 2008/1033-12

Inderøy, 5. november 2009

### MERKNADER TIL BYGGESØKNAD FOR STRANDVEIEN 7-9

Vi viser til kommunens oversendelse datert 24.09.2009 med frist for å inngi merknader til 06.11.2009.

Vi har følgende merknader til byggesaken:

- Som de fleste naboer er vi svært kritiske til det omsøkte tiltak. Hovedårsaken til dette er at tiltaket vil fremstå som et fremmedelement i et ellers homogent og etablert miljø. Dette gjelder både tiltakets volum, men også materialvalg og formgivning. Tiltaket bryter både mot den øvrige bebyggelse, og er heller ikke godt tilpasset de naturgitte omgivelser.

Vi bor i dag i et særegent miljø som det finnes få av i Norge, og er stolt av det. Vi ser med bekymring på at dette kulturmiljøet nå forsøkes ødelagt, uten at det foreligger noen gode grunner som kan rettferdig gjøre dette.

Det vises i denne forbindelse til de føringer som fylkeskommunen har gitt i sin uttalelse av 14.08.2008:

*”Områdets verdier kan svekkes gjennom riving av eksisterende bygninger, samt påbygninger eller nybygg som ikke er tilpasset den omkringliggende bebyggelse i henhold til form, volum, detaljering og type bebyggelse. Videre vil området svekkes som kulturmiljø dersom det foretas en fortetting. Særlig kan man se at områdene mellom bebyggelsen og sjøen kan være attraktive for nybygg, noe som vil svekke den viktige kontakten som eksisterende bebyggelse har og har hatt til sjøen.” (vår understreking).*

Før vedtak fattes, bes det om at kommunen innhenter en konkret fagkyndig vurdering fra Nord-Trøndelag fylkeskommune, avdeling kulturminnevem, vedrørende det

Maddal  
6/11-06  
3 sider  
P. G. Paulsen

omsøkte tiltak. Dette for å få saken tilfredsstillende opplyst, jf. forvaltningsloven § 17.

Videre mener vi at byggeprosjektet bryter mot de klare føringer som er gitt i reguleringsplanen fra 1985, og som er fulgt opp de siste 24 årene på en god måte.

For oss kan det se ut til at deler av den omsøkte bebyggelsen vil komme så nær sjøen som 20 meter. Selv om dette er et regulert område vil mange av hensynene bak strandvernet være relevante. Det må særlig legges vekt på hvor dominerende tiltaket vil fremstå sett fra sjøen, og hvordan dette vil bryte med den naturlige kystlinjen, samt ta fokus bort fra den eldre naustrekken. Det bør stilles krav om utarbeidelse av skisser som viser tiltaket sett fra sjøen.

- Reguleringsplanen åpner for bebyggelse med mønehøyde inntil 7,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. I skisse benevnt "Snitt og Mønehøyde" har arkitektkontoret Hellebust & Meland AS foretatt en forenklet gjennomsnittsberegning av planert terreng, og kommet til at mønehøyden er 7,05 m. Dette blir ikke riktig.

Det må påpekes at det alt vesentlige av bygningsmassen er tenkt plassert over planert terreng, samt at stigningsforholdet i terrenget er svært variable. Det blir da ikke riktig å foreta en slik forenklet beregning som arkitektkontoret har gjort.

Gjennomsnittlig planert terreng skal beregnes på den måten som veilederen Grad av utnytting oppstiller (utarbeidet av Miljøverndepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og Statens bygningstekniske etat). Det vises til § 3-9 i veilederen hvor det detaljert er beskrevet hvordan man korrekt foretar en beregning av planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Følger man denne fremgangsmåten fremstår det som klart at mønehøyden er langt over de 7,5 meter som det åpnes for i reguleringsplanen.

Da det ikke foreligger tilfredsstillende målsatte tegninger, er det ikke mulig for oss å beregne dette nøyaktig.

Før byggesaken kan behandles må det innhentes detaljerte tegninger og foretas en riktig beregning slik veilederen anviser. Dette for å få saken tilfredsstillende opplyst, jf. forvaltningsloven § 17.

- Når det gjelder det konkrete tiltakets utforming, registrerer vi at garasje nå er oppført i to etasjer med tak. Dette er i direkte strid med de signaler kommunen har gitt tidligere, og også i strid med de føringer vi naboer har gitt tidligere. Vi opplever denne endringen som svært uheldig, da den samlede bygningsmassen vil fremstå som vesentlig mer massiv ved med en slik takkonstruksjon. Et slikt tak vil medføre ulemper for oss naboer i form av redusert utsikt, lys og luft. Under enhver omstendighet må kommunen kreve at tak over garasje tas ut.

Med hilsen

*Tove Frøseth Magne Frønhus*  
Tove Frøseth og Magne Frønhus  
Strandv. 5

*Kari Solhaug*  
Kari Solhaug  
Strandv. 6

*Randi Antonsen Ivar Meistad*  
Randi Antonsen og Ivar Meistad  
Strandv. 11

*Gro Talleraas Oystein Rennemo*  
Gro Talleraas og Oystein Rennemo  
Einhaugen 8

*Morten Følstad*  
Rigmor Følstad  
Rigmor og Morten Følstad  
Strandv. 8

Fra: Trine Bremseth [mailto:bremset@online.no]

Sendt: 29. oktober 2009 21:11

Til: Postmottak

Emne: ref sak 2008/1033-12 - planforslag og byggesøknad for Strandvegen 7-9 til offentlig ettersyn

Trine Bremseth  
Einhaugen 10  
7670 INDERØY

Inderøy kommune  
Pål Gauteplass

Viser til brev datert 24.9.2009 referanse 2008/1033-12 PLANFORSLAG OG  
BYGGESØKNAD FOR STRANDVEGEN 7-9

Jeg har mottatt brev med tegninger og planbeskrivelse for eiendommen Strandvegen 7-9.

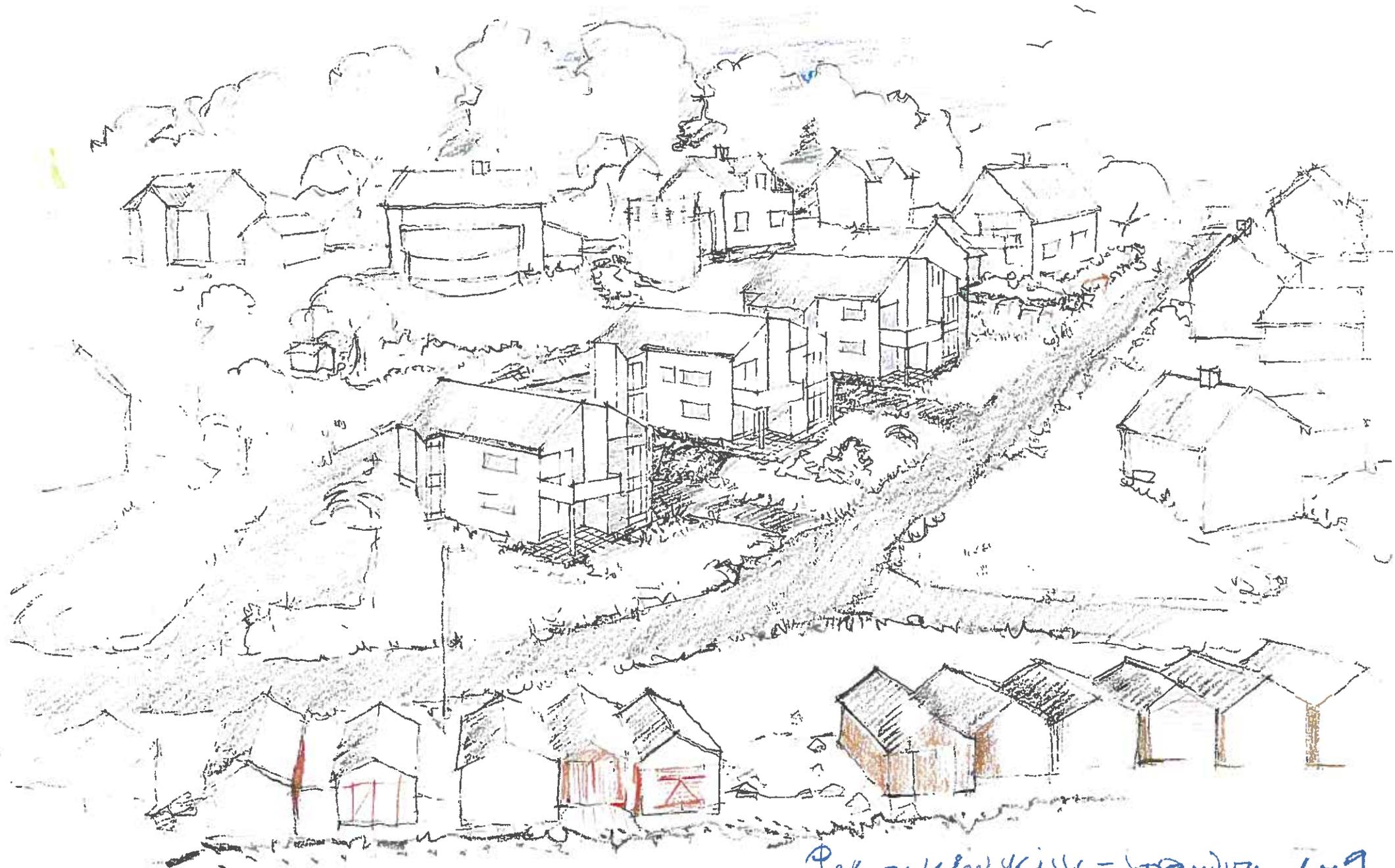
Som nabo til strandvegen 7-9 ønsker jeg å stille meg positiv til forslaget til utbyggingen av strandvegen 7-9.

Ut i fra tegningsforslag og forslag til utnyttning av tomtene mener jeg at området blir positivt utnyttet.

Jeg ønsker utbyggerne og beboere i strandvegen 7-9 lykke til å håper på et trivelig og positivt samarbeid som naboer.

Med vennelig hilsen

Trine Bremseth  
Einhaugen 10  
Tlf 950466645



Naboer til Strandvegen 7-9  
Inderøy kommune

Verdal 20.01.2010

## **Utbygging boliger i Strandveien 7-9. Revidert nabovarsel ved søknad om tillatelse til tiltak**

Viser til tidligere omsøkt og godkjent tiltak i Strandveien 7-9, og senere klagesak med behandling hos Fylkesmannen, med oppheving av kommunens vedtak.

Viser også til pågående endring av reguleringsplan.

Vi sender nå ut nytt nabovarsel til byggesaken.  
Nabovarsel sendes ut på nytt fordi det forrige hadde feil påskrift på vedlegg når det gjelder høydefastsettelse på møne.  
Prosjektet er ikke endret.

Mønehøyde er beregnet i ht veileder "Grad av utnytting" utgitt i samarbeid mellom, Miljøverndepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og Statens bygningstekniske etat. som beskrevet i § 3-9 og § 4-2.

Vi har beregnet høyde over gjennomsnitts planert terreng på to måter:

### 1. Enkel beregning av planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Vi har beregnet mønehøyde fra ferdig planert terreng over hvert av hjørnepunktene på bygningene. Alle tre bygg har lik plassering i forhold til høyde over terreng.  
Gulv forutsettes 15 cm over ferdig planert terreng på begge plan.

Gjennomsnitts mønehøyde er da ved måling på fire hushjørner lik summen av mønehøyder for hvert hjørne delt på 4.

Mønehøyder er hhv 575 cm på hvert hjørne på laveste gavl, og 855 cm på høyeste gavl.

Det gir følgende gjennomsnitt i cm:

$$(575+575+855+855)/4= 7,15$$

### 2. Geometrisk beregnet mønehøyde over planert terreng

I dette tilfellet har vi beregnet mønehøyde som funksjon av arealer på fasadeopprikk for deler av fasade med samme høyde summert og dividert på sum fasadelengde i den geometriske beregningen.

Fasadeoppdeling er vist på vedlagte fasadetegninger.

**STRANDVEGEN 7-9, STRAUMEN**

Plassering iht fasadetegninger	Fasadelengde	Geometrisk beregning	
		Høyde	Sum
A	2,80	5,75	16,10
B	3,90	7,20	28,08
C	7,20	8,55	61,56
D	5,30	8,55	45,32
E	3,00	7,20	21,60
F	5,70	5,75	32,78
G	9,50	5,75	54,63
H	9,50	8,55	81,23
Sum	46,90		341,28
Mønehøyde over terreng for bygg som helhet			
	<b>341,28</b>	<b>:</b>	<b>46,90 =</b>
			<b>7,28</b>

Nye høyder er ført inn på vedlagte snitt-tegning.

Det er bare 13 cm forskjell på høydefastsettelse etter de to forskjellige metodene.  
Begge innenfor reguleringsplanens bestemmelser.

Med vennlig hilsen  
**Arkitektkontoret Hellebust og Meland AS**

  
 Per Audun Letnes  
 Sivilarkitekt

Vedlegg:  
 - Situasjonsplan  
 - Terrengsnitt  
 - Snitt  
 - Fasader

Kopi:  
 - Inderøy kommune ved søknad om tillatelse til tiltak



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	2/10	25.01.2010
Formannskapet	1/10	27.01.2010
Inderøy kommunestyre	3/10	08.03.2010

### Kommunedelplan Røra/Hylla 2010-2020

#### 2.gangs behandling og ferdiggodkjenning

##### Rådmannens forslag til vedtak

Kommunedelplan Røra/Hylla 2010-2020 blir godkjent etter Plan og bygningslova §20-5. Det er mellom anna lagt ut byggeområde for bustadbygging, næringsområde og viktige ledd i kommunikasjonssystemet.

Følgjande innsigelser er tekne til følgje:

1. Næringsareal på gnr. 179/2 ved kryss Hylla/E6.
2. Planbestemmelse ved bruksendring innanfor LNF-formålet.
3. Vegalternativ 1 og 2 ved krysset E6/ Hylla.

Når kommunedelplan for Røra/Hylla er godkjent, blir følgjande reguleringsplanar oppheva, jfr. Punkt 6.2 i teksthefte:

- Reguleringsplan for Hellemsaugan I vedtatt den 12.09.72 og Hellemsaugan II vedtatt den 7.12.85 med seinare endringar.
- Reguleringsplan for Austadlia vedteken 8.10.73 med seinare endringar
- Reguleringsplan for Svedjan, vedteken 20.08.80.
- Reguleringsplan for Svian , vedteken 22.12.81.
- Reguleringsplan for Hylla, vedteken den 15.08.86 med seinare endringar.
- Reguleringsplan for Røra sentrum, vedtatt den 15.09.84 med seinare endringar.
- Reguleringsplan for E6-Røra,vedtatt den 7.05.01 med seinare endringar.

- Reguleringsplan for Hyllbukta, gang og sykkelveg vedtatt den 19.03.01.

Behandling i Hovedutvalg Natur - 25.01.2010:

Avstemming:

Rådmannens forslag enstemmig.

Uttalelse i Hovedutvalg Natur - 25.01.2010:

Kommunedelplan Røra/Hylla 2010-2020 blir godkjent etter Plan og bygningslova §20-5. Det er mellom anna lagt ut byggeområde for bustadbygging, næringsområde og viktige ledd i kommunikasjonssystemet.

Følgjande innsigelser er tekne til følgje:

4. Næringsareal på gnr. 179/2 ved kryss Hylla/E6.
5. Planbestemmelse ved bruksendring innanfor LNF-formålet.
6. Vegalternativ 1 og 2 ved krysset E6/ Hylla.

Når kommunedelplan for Røra/Hylla er godkjent, blir følgjande reguleringsplanar oppheva, jfr. Punkt 6.2 i teksthefte:

- Reguleringsplan for Hellemsaugan I vedtatt den 12.09.72 og Hellemsaugan II vedtatt den 7.12.85 med seinare endringar.
- Reguleringsplan for Austadlia vedteken 8.10.73 med seinare endringar
- Reguleringsplan for Svedjan, vedteken 20.08.80.
- Reguleringsplan for Svian , vedteken 22.12.81.
- Reguleringsplan for Hylla, vedteken den 15.08.86 med seinare endringar.
- Reguleringsplan for Røra sentrum, vedtatt den 15.09.84 med seinare endringar.
- Reguleringsplan for E6-Røra,vedtatt den 7.05.01 med seinare endringar.
- Reguleringsplan for Hyllbukta, gang og sykkelveg vedtatt den 19.03.01.

Behandling i Formannskapet - 27.01.2010:

Møtet var lukket under ordførerens orientering i saken.

Kristin Volden orienterte om planen.

Avstemming:

Rådmannens forslag enstemmig.

## Innstilling i Formannskapet - 27.01.2010

Kommunedelplan Røra/Hylla 2010-2020 blir godkjent etter Plan og bygningslova §20-5. Det er mellom anna lagt ut byggeområde for bustadbygging, næringsområde og viktige ledd i kommunikasjonsystemet.

Følgjande innsigelsar er tekne til følgje:

7. Næringsareal på gnr. 179/2 ved kryss Hylla/E6.
8. Planbestemmelse ved bruksendring innanfor LNF-formålet.
9. Vegalternativ 1 og 2 ved krysset E6/ Hylla.

Når kommunedelplan for Røra/Hylla er godkjent, blir følgjande reguleringsplanar oppheva, jfr. Punkt 6.2 i teksthefte:

- Reguleringsplan for Hellemshaugan I vedtatt den 12.09.72 og Hellemshaugan II vedtatt den 7.12.85 med seinare endringar.
- Reguleringsplan for Austadlia vedteken 8.10.73 med seinare endringar
- Reguleringsplan for Svedjan, vedteken 20.08.80.
- Reguleringsplan for Svian , vedteken 22.12.81.
- Reguleringsplan for Hylla, vedteken den 15.08.86 med seinare endringar.
- Reguleringsplan for Røra sentrum, vedtatt den 15.09.84 med seinare endringar.
- Reguleringsplan for E6-Røra,vedtatt den 7.05.01 med seinare endringar.
- Reguleringsplan for Hyllbukta, gang og sykkelveg vedtatt den 19.03.01.

### Vedlegg

- 1 Kommunedelplan Røra - Samandrag over innkomne merknader ved 1. gangs høyring.
- 2 Referat frå folkemøtet om kommunedelplan Røra på Røra samfunnshus den 29.09.09
- 3 Landbruksavdelinga si vurdering av kommunens skisse til 2. gangs behandling av kommunedelplan Røra / Hylla, Inderøy kommune
- 4 Kommunedelplan Røra/Hylla 2010-2020. Tekstdel

Det juridiske bindande kartet over kommunedelplan Røra/Hylla blir delt ut på gruppemøtene.

Under vedlegg er det lagt liste over alle innkomne høringsbrev ved 1. gangs høyring. Disse er tidlegare sendt ut til hovedutval Natur. Dersom nokon ynskjer høringsbrev, kan de venda dykk til saksbehandlar.

### Bakgrunn

Dagens kommunedelplan for Røra/Hylla vart vedteken i 1998. Revidering av kommunedelplanen vart starta opp i 2007 med utarbeiding av eit planprogram som var på offentleg høyring. I høyringsrunden kom det 12 innspel som vart behandla og vedteke saman med planprogrammet i komité Organisasjon den 25.04.07.

Med utgangspunkt i planprogrammet, blei det i utkast til plan først og fremst sett på areal for ny bustadbygging, utviding av næringsarealet og utnytting av gode kommunikasjonslinjer til resten av regionen.

Inderøy kommune har også hatt møte med sektoretatane, og god kontakt med aktuelle grunneigarar gjennom møter og tilskrivning av brev før utkast til plan var klar.

Utkast til plan var ute på høring sommaren 2009 med uttalefrist 1. september. Det kom inn 29 merknader. I tillegg vart det arrangert folkemøte på Røra med godt oppmøte der dei ulike formåla vart diskutert. Med utgangspunkt i høringsbrev og forslag som er komen gjennom planprosessen, blir kommunedelplan Røra/Hylla lagt fram til 2.gangs behandling og ferdiggodkjenning.

Kommunedelplan Røra/Hylla er utarbeid etter plan og bygningslova som gjaldt før 1.juli 2009 og skal difor behandlast vidare etter dette lovverket. I ein del av høringsbrev er det gjeve uttale etter ny plan og bygningslov som gjer at ikkje alle gode formål og vilkår kan arbeidast inn i planen. Andre merknader er detaljar som ikkje direkte kan inn i ein oversiktsplan, men vil bli vurdert under detaljplanlegging av tiltak.

## Vurdering

Planprosessen med kommunedelplanen har engasjert mange, og det er gledeleg at det er kome så mange høringsbrev. Det er eit problem at uttalene er lite einsarta, der ulike interesser kan vera vanskeleg å sameina i ulike formål og tiltak.

I arbeidet med kommunedelplan Røra/Hylla har det vore to viktige problemstillingar som skulle avklarast i planprosessen, men som det ikkje har lukkast med og som er heilt avgjerande for vidare utvikling av Røra sentrum. Dette gjeld:

1. Framtidig utbygging av E6 gjennom Røra sentrum er ikkje fastsett. Statens vegvesen viser til at Vegdirektoratet skal arbeida ut ei konseptvalgsutredning for strekninga Stjørdal-Steinkjer som er ei utredning om framtidige trasévalg for jernbane og stamveg. Men dei vurderer det som lite sannsynleg at E6 vil liggja utanom det nye krysset ved riksveg 755.
2. Det er heller ikkje kome til avklaring om eigedommen Hellem gard på Røra. Det må vera eit mål at dette blir avklart. Brukaren har i sitt høringsbrev gjeve uttrykk for eit større offentleg engasjement for framtidig bruk av Hellem.

Det er kome inn tre innsigelser til planutkastet. Det er fylkesmannen i Nord-Trøndelag som har fremja alle innsigelsene som gjeld næringsareal ved Hyllakrysset samt alternativ 1 og alternativ 2 om ny veg i strandsona og næringsformål i LNF-området. Dette vil bli omtalt seinare under kvart tema.

Innkomne merknadar vil bli vurdert under ulike formål i planen:

### Byggeområde

#### Bustadbygging:

Det har vore vanskeleg i planprosessen å finna nye områder for bustadbygging som ikkje kjem i konflikt med dyrka areal. Med basis i en del av høringane, og etter folkemøtet på Røra, er det aktuelt å ta inn att byggeområdet i Aasen. Tomtene er rekna som solrike med utsikt sjølv om delar av området er bratt. Det kan bli aktuelt å revidera reguleringsplanen med tanke på større tomter enn opphavlege, og for å få ei god vegframføring til feltet. Det er rekna ca. 30 tomter i framtidig felt.

Når det gjeld arealet på Gjerdet, blir dette liggjande som planlagt. På grunn av at planforslaget ikkje har samla seg om eit sentrum, er det lagt inn i planbestemmelsen for området at det skal vera høve for forretning med tanke på å utvida daglegvaretilbodet på Røra. Arealet er lagt inn med maks 12 bustader.

Ved det nye området Hellemschaugen nedre er det framleis 4 bustadar som i planutkastet, og ved Hylla dei 2 husvære som alt er godkjent.

Når det gjeld gamle Røra kro, er merknadane svært ulike. Eigarane ynskjer 15 husvære som i utgangspunktet, medan andre ikkje vil ha bustadar her men heller ha det som næringsformål. Sidan vegalternativ 2 er ute av planen, vil grøntområde bestå mot sjøside. Statens vegvesen seier det er akseptabelt med redusert bustadbygging dersom krava til støy og vegen blir sikra i detaljplanen for området.

I planen er det opna for 54 husvære av ulike slag i staden for 34 som låg i utkastet til 1. gangs høyring. Dette er med bakgrunn i at heile arealet i Aasen er kome inn i planen att.

Det har vore stort påtrykk frå pensjonistar på Røra for å få inn dyrka arealet nedom Hellemschaugan til bustadar. Fylkeskommunen meiner at dette høver til næringsformål. I planen blir det lagt med utvidingsretning for bustadar slik som i utkastet. Bruken av arealet vil koma klarare fram når det er bestemt framtidig bruk av Hellem og traseen til E6. Eit forslag har vore å forlenga Hellemschaugan mot sørvest. Det kan vera høve for å utvida med ca. 2 tomter utan å koma i konflikt med kulturminne og høgspenlinja. Dette er inntil vidare ikkje lagt inn i planen.

Næringsformål.

Dei fleste høringsbrev gjev uttrykk for at Inderøy har behov for utviding av næringsarealet på Røra. Arealet på Lensmyra er det einaste samanhengande næringsområde i kommunen samtidig som det ligg nært E6 og jernbanen.

Næringsarealet er stort sett likt som i planutkastet, men etter ynskje frå nærliggjande huseigarar er det tilbakeført ei stripe med LNF-formål med tanke på støy frå næringsareal. Statens vegvesen ynskjer også eit belte på 50 m med LNF-formål i påvente på utredning av E6/jernbane.

I høringsuttalene er det fleire som ynskjer gode tilhøve for Røra fabrikk, og at kommunen må leggja til rette for utviding og stabilitet for viktige arbeidsplassar.

Koa camping ynskjer å disponera alt areal vest for E6 til campingformål. Arealet langs Hyllabukta og vest for E6 er i dag fulldyrka areal eller areal som er registrert som nasjonal viktig strandeng i kommunen sitt kart for biologisk mangfald, og difor blir det ikkje lagt ut til campingformål. Når det gjeld restarealet sør for avkjøring til campingsplassen, vil dette koma i konflikt med kulturminne og private hytteeigedommar. Restarealet mellom E6 og noverande campinghytter er lagt ut til utviding campingplass og parkering slik som Koa ynskjer.

I utkast til plan var det lagt ut næringsområde nord for krysset E6-Hylla med tanke på utvikling av servicetilbod. Fylkeslandbruksstyret har innsigelse til dette arealet saman med vegalternativ 1 og 2 i utkastet. Bakgrunnen for dette er at dei ynskjer at ei samla løysing for området blir vurdert parallelt med framtidig løysing av E6 i området.

Grunneigaren ynskjer heller ikkje å selja dette arealet til næringsformål.

Det har vore vanskeleg å få til ei avklaring kring Texacoområdet. Difor vil nye tiltak i dette området utløyse ein reguleringsplan(detaljplan). Det er lagt til rette i planbestemmelsane at det kan plasserast servicetilbod på delar av Gjerdet og Lensmyra, men at dette skal avklarast i detaljplan.

Inderøy kommune har motteke brev frå Logosol AS datert den 12.11.09. Dette er etter at høringsfristen gjekk ut 1.september. Logosol ynskjer eit areal på ca. 5 dekar for utviding av bedrifta og peikar på det dyrka arealet i Hyllbukta ved det kommunale reinseanlegget eller på arealet mellom Hellemshaugan og E6.

Begge areala har LNF-formål i noverande plan. Arealet i Hyllbukta er avgrensa med nærleiken til sjøen og område for viktig naturområde samt i kvikkleireområde, så dette arealet er lite aktuelt for utvikling av næring med større parkeringsområde. Området ved Hellemshaugan kan på sikt bli utbygd, men formålet vil bli avklart i ein sentrumsplan som vil omfatta Hellem. Logosol har meddelt kommunen at dei ynskjer å setja opp eit næringsbygg som er meir synleg og tilgjengeleg enn det dei har på Steinstad i dag, og dei ynskjer ei jamleg kontakt med Inderøy kommune for å sikre gode alternativ for utvikling av bedrifta si.

#### LNF-formålet.

I utkast til plan var det berre lagt ut eit område for spreidd bustadbygging, og ingen for spreidd hytte- eller næringsbygg. Arealet for spreidd bustadbygging er lagt til området frå Grindberg med retning sørover som har utsikt mot aust og søraust. Høringsbrevane gav ulikt syn på kor aktuelt dette området er. Nokre ynskte bustadfelt her medan andre meiner at tomtene ligg for langt frå sentrum. På folkemøtet på Røra samfunnshus den 29.09.09 var det i gruppeoppgåvene nemnt at akseptabel avstand frå bustadtomter til sentrum burde liggja på maksimalt 1-2 km. Med sentrumsfunksjonar er her meint skule, butikk og jernbane.

Område for spreidd bustadbygging er aktuelt å leggja ved eksisterande veg/avkjørsel, vatn og der tomtene ikkje kjem i konflikt med dyrka mark, biologisk mangfald og kulturminne/kulturlandskap. I planutkastet var det lagt ut 5 tomter som også ligg i planen no. Sidan ein grunneigar ikkje ynskjer dette alternativet, er området trekt ut av denne eigedommen, og området for spreidd bustadbygging er trekt lenger sørover fordi grunneigar av gnr. 156/2 ynskjer denne opninga for eigedommen sin velkommen.

Inderøy kommune hadde ønske om å ta inn to endringar innanfor LNF-formålet i den endelege planen og tok kontakt med fylkesmannen sin landbruksavdeling om ei avgrensa høring. Høringa vart gjennomført på e-post og ligg vedlagt. Landbruksavdelinga sluttar seg til løysingane som er foreslått ved Texacokrysset og Gjerdet. Landbruksdirektøren vil ikkje motsetja seg at eksisterande bustadformål i Aasen blir teken inn i planforslaget att.

Derimot ynskjer dei ny høring dersom 3 dekar LNF-formål mellom E6 og jernbanen blir omdisponert. Difor er dette framleis LNF i noverande planforslag, fordi dette arealet må avklarast i ei framtidig regulering likevel når utviding av E6/jernbanen er aktuelt.

#### Område for særskild bruk og vern av sjø og vassdrag.

I utkast til plan var det lagt inn ny båt plass med inntil 5 båt plassar på Koa. Fylkesmannen v/miljøvern avdelinga legg til grunn at båthamna på Koa blir etablert som ei flytebrygge og ikkje som utfylling av steinmassar i sjø.

Det er ikkje høve til å ha planbestemmelse til dette formålet, men setninga om flyteanlegg er teken inn i teksthefte punkt 5.8.

I tillegg er det lagt inn ei retningslinje om at det bør stå att kantssone langs vassdrag etter uttalen frå NVE.

#### Viktige ledd i kommunikasjonssystemet.

I planutkastet var det gjort forsøk på å finna ei framtidig løysing ved krysset Hylla-E6 med å leggja fram ulike alternativ, og det er kome mange tilbakemeldingar som tyder på at tida enno ikkje er moden for å endra sjølve krysset.

Fylkesmannen har innsigelse på både alternativ 1 og 2 med bakgrunn i biologisk mangfaldverdiar i strandsona og dyrka jord inst i Hyllbukta.

Det er semje om at eksisterande kryss må utbetrast med tanke på trafikksikring. Inderøy kommune har vore i dialog med Statens vegvesen for å få til ei betre sikt og inn/utkøyring i krysset inntil traseen for ny E6 er klarlagt.

Det har vore stort engasjement når det gjeld ny gang/sykkelveg frå Hylla til Ystadvegen. Grunneigarar i området ynskjer ikkje å gje grunn til dette formålet og vil ha alternativ gjennom Hylla og vest for Flagveien.

Sidan dette er fylkesveg, vil tiltaket bli utført av Statens vegvesen ut frå kommunale prioriteringar. Det blir arbeid ut ein detaljplan over tiltaket der grunneigarane blir involverte. Dette gjeld og den endelege plasseringa og utbetringar av aktuelle avkjørslar. Ny gang/sykkelveg må i alle tilfelle byggjast med tanke på at han blir nytta til formålet.

Når det gjeld gang/sykkelveg gjennom Koa camping, meiner grunneigaren at dette er i konflikt med campingplassen. Skal det vera lett å koma til friområdet ved Koa, er den enklaste måten å ha gang/sykkeltrafikk gjennom campingplassen. Statens vegvesen har meddelt kommunen at dei har eigedomsretten til den gamle vegen gjennom campingplassen og friområdet.

Sidan det ikkje er avklart framtidig E6 med tilhøyrande gang/sykkelveg for området, er det mest naturleg inntil vidare å leggja han i eksisterande vegtrase langs sjøsida.

Når det blir bygd trafikkanlegg og særskild ved bygging av gang og sykkelveg, er det viktig at det blir lagt til rette for funksjonshemma.

#### Planbestemmelser og retningslinjer.

I ein kommunedelplan er planbestemmelsane etter PBL §20-4, 2 ledd juridisk bindande og retningslinjene er utfylling av planbestemmingane, og til bruk ved dispensasjonssøknaden men dei er ikkje juridisk bindande.

Det er ein innsigelse mot planbestemming 2-1 om bruksendring på eksisterande bygg i LNF-området. Denne vil fylkesmannen ved miljøvern avdelinga ha konkretisert, slik at den ikkje

kjem i konflikt med viktige nasjonale/regionale miljøomsyn. I planen er det ført til at bruksendringa ikkje gjeld enkeltstående bygg i 100-meters belte langs sjø. I tillegg er det i retningslinje 2-4 lagt inn at det er kriteria i Landbruk Pluss som skal liggja til grunn for bruksendring av driftsbygningar.

Av andre kommentarar til planbestemmingane, er dette arbeid inn i bestemmelsane så langt det er nødvendig, medan andre ikkje lenger er aktuelle fordi formålet er fjerna frå planen.

I nokre av høyringsbrevane har det vore ønske om å leggja inn hensynssoner og planbestemmingar etter ny planlov. Sidan kommunedelplan for Røra/Hylla er behandla etter den gamle planlova, kan dette ikkje arbeidast inn i den ferdige planen.

Det er derimot høve til å leggja inn retningslinjer i LNF-området, slik det er gjort med nokre få naturområde i planen.

I ein plan kan det også vera vanskeleg å ta omsyn til at alle gode formål skal inn i plankartet med frykt for at kartet blir uoversiktleg og vanskeleg å lesa.

## Konklusjon

Kommunedelplan for Røra/Hylla er ein oversiktsplan der langsiktige mål skal formast, og sjøve planprosessen ofte vil vera like viktig som detaljer som kan utformast i ein seinare detaljplan for dei forskjellige formåla.

Planprosessen med kommunedelplan Røra/Hylla har vore ein krevjande planprosess fordi innbyggjarane har ulike interesser, og innspela har vore vanskeleg å sameina med interessene til sektoretatane.

Planen er avhengig av to viktige avklaringar som gjeld framtidig E6 og bruk av Hellem gard før kommunen kjem i mål med framtidig utvikling av Røra sentrum.

Det er likevel gjort viktige avklaringar når det gjeld framtidige bustadområde og næringsområde for nye etableringar samt utbetring og tilrettelegging av jernbaneområdet.



Til: Komite Natur og Formannskapet

Fra: Kristin Volden

Sak nr:  
2008/1154-40

Dato:  
09.09.2009

### Kommunedelplan Røra- Samandrag over innkomne merknader ved 1. gangs høyring.

Dato:	Namn:	Merknader:
1) 4.07.09	Sametinget	Ynskjer alle detaljplanar til høring
2) 7.07.09	NVE	Ingen merknadar, ynskjer tidleg kontakt ved framføring av ny straumforsyning.
3) 4.08.09	Johnny Austad	Ynskjer ikkje vegtrase alternativ 2 på sin eigedom
4) 5.08.09	Ronny Johannessen	Ynskjer omlegging av ny gardsveg i Austadlia ved bygging av ny gang/sykkelveg langs Flagvegen.
5) 13.08.09	Øyvind Austad	Ynskjer ikkje gang/sykkelveg på austsida av Flagvegen på grunn av hage/driftsbygning nær vegen.
6) 14.08.09	Røra pensjonistlag	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ynskjer ikkje bustader ved Røra vegkro, men bør framleis vera kafé.</li><li>• Spreidt bustadbygging på Klettahaugen er ingen sentrumsnære bustadar.</li><li>• Ynskjer bustadar mellom E6 og Hellemshaugen samt Østenget til bustadar.</li><li>• Røra fabrikkar må få meir areal.</li></ul>
7) 23.06.09	NVE	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dokumentasjon på tryggleik mot skred og flom i detaljplanar.</li><li>• Inn planbestemming som går på flom og skredfare.</li></ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantsone på 20m til bekker fri for bygg.</li> <li>• Planen bør ha ei vurdering av energibruk</li> <li>• Tilråd hensynsoner i området utsett for skred og flomfare.</li> </ul>
8) 25.08.09	Agnes I Gaup Zetlitz	Ynskjer vernesone mellom industriområdet og bustadar på Lensmyra
9) 20.08.09	Inderøy venstre	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Røra bør utviklast som trafikknutepunkt kring jernbane og kai.</li> <li>• Ynskjer streng vern av dyrka mark</li> <li>• Ynskjer bustadområde i Kletthugen i staden for spreidd bustadbygging.</li> <li>• Hylla best egna til service og ynskjer ikkje bustadbygging på Kroa</li> <li>• Støtter utviding av Lensmyra.</li> </ul>
10) 24.08.09	Inge Storstad/Per Kristian Storstad	Ynskjer dagens kryss ved E6/Hylla med justering/styring av trafikken.
11) 30.08.09	Koa gård og camping	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ynskjer meir areal til campingformål</li> <li>• Trase for gang/sykkelveg vil koma i konflikt med campingplassen.</li> </ul>
12) 20.08.09	Eldres råd	Ingen merknader
13) 31.08.09	Bernt Holtan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ynskjer ikkje Hellem omdisponert til industri, men heller serviceformål.</li> <li>• Alternativ til dyrka mark for bustadbygging</li> <li>• Ynskjer større offentleg ansvar for området rundt Hellem.</li> </ul>
14) 31.08.09	Asbjørn og Marit Elise Koa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ynskjer noværende kryss ved Hylla med utbetringar</li> <li>• Skepsis til bruk av dyrka mark ved Hylla og generelt til gravearbeid i området.</li> <li>• Forventa at det blir teken omsyn til bulyst og livskvalitet.</li> </ul>
15) 13.08.09	Røra Bondelag	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er imot at landbruksareal(dyrka mark?) blir lagt til bustadformål.</li> <li>• Ber Inderøy kommune engasjere seg for Bernt Holtan med tanke på erstatning for Hellem.</li> <li>• Saknar forslag på framtidig trase for E6 gjennom Røra.</li> </ul>
16) 01.09.09	Røra Kro v/ Lyngstad arkitekterA/S	Ynskjer at kommunen justerer talet på husvære til dei opphavleg 15 ved Røra Kro
17) 01.09.09	Jorid Aslaug Opheim	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ynskje om meir kontakt med kommunen før planutkastet</li> <li>• Ynskjer <u>ikkje</u> å leggja området på</li> </ul>

		<p>Kletten gnr. 156/1 til spreidd busetting.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ved spreitt bustadområde, er det ynskje om kommunal veg.</li> </ul>
18) 30.08.09	Kristian Austad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ynskjer at Inderøy kommune kjøper Hellem og sel vidare areal som ikkje er aktuelle til andre formål</li> <li>• Ynskjer framleis bustadar på dyrka mark mellom E6 og Hellemshaugan.</li> </ul>
19) 1.09.09	Indrøy næringsforening	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Positive til utviding av næringsareal på Lensmyra.</li> <li>• Ynskje om fleire bustadområde.</li> <li>• Ynskje om at framtidig E6 var med i planen og at farlege trafikktilhøve blir rydda opp i.</li> </ul>
20) 1.09.09	Hans Reidar Hammer	Ynskjer utredning om alternativ for gang/sykkelveg langs Flagveien for å unngå bruk av dyrka mark og hageanlegg.
21) 2.09.09	Jernbaneverket	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Røra er knutepunkt for persontrafikk, ikkje gods.</li> <li>• Byggeområdepark må endrast til jernbaneformål for framtidig parkering/sideplattform for jernbanen.</li> <li>• Ynskjer areal med LNF-formål nord for overgangen til utviding av jernbane.</li> </ul>
22) 31.08.09	<p>Fylkesmannen i NT <i>Landbruksavdelinga</i></p> <p><i>Miljøvernavdeling:</i></p> <p><i>Administrasjonsavdelinga:</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Innsigelse</b> til nytt næringsareal nord for krysset ved E6/Hylla samt både alternativ for flytting av veg i krysset.</li> <li>• <b>Innsigelse</b> til bruksendring innanfor LNF-formålet, må konkretiserast</li> <li>• <b>Innsigelse</b> mot alternativ 2 ved krysset E6/Hylla.</li> <li>• Båtanlegg ved Koa må etablerast med flytebrygge og ikkje steinmassar i sjø.</li> <li>• Kommentar til oppheving av gamle reguleringsplanar og diverse bestemningar.</li> </ul>
23) 31.08.09	Nord-trøndelag Fylkeskommune	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dyrka areal mellom E6 og Hellemshaugane bør ikkje bli bustadområde, men heller vurderast til sentrumsfunksjonar.</li> <li>• Ynskjer planbestemming for uteområde til bustadområde</li> <li>• Ynskjer sterkare tilrettelegging for funksjonshemma i trafikkanlegg.</li> <li>• Ynskjer registrerte kulturminne i plankartet.</li> </ul>
24) 31.08.09	Statens Vegvesen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viser til ei konseptutvalutredning for</li> </ul>

		<p>strekning Stjørdal- Steinkjer som skal munne ut med framtidig jernbane/stamveg i området.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ser for seg ei samla løysing på E6, gang og sykkelveg og kryss til Hylla. Både alternativ 1 og 2 må ut av planen fordi utbetring ikkje er aktuelt dei næraste 10-15 åra.</li> <li>• Utbetring av eksisterande kryss inntil ny kryss er avklart.</li> <li>• Bustadområda er akseptert men ynskjer meir utredning i detaljplan</li> <li>• Næringsområde-ynskjer eit 50m belte til LNF-formål mellom jernbanelinja og industriområdet i påvente av konseptutvalgsutredning.</li> </ul>
25)30.08.09	Asbjørg S. Aabakken	Ynskjer meir av arealet på Austli til spreidd bustadbygging.
26)20.08.09	Rådet for funksjonshemma	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ynskjer utredning av Klettahaugen til nytt bustadområde</li> <li>• Utviding av Hellemshaugen mot sørvest til bustadar</li> <li>• Utbetring av Hyllakrysset og vern om strandpromenaden</li> <li>• Betre tilrettelegging for funksjonshemma i stasjonsområdet.</li> <li>• Ynskjer lys på gangveg mellom Hylla og Røra skule.</li> </ul>
27.	Hanna Lise Bakken	Ynskjer ikkje selja dyrka arealet til næringsformål ved kryss E6 /Hylla.
28.	Hylla velforening	Ynskjer gang/sykkelveg mellom Sneppen til avkjørsel steinbrotet



---

Til:

---

Fra: Kristin Volden

---

Sak nr:  
2008/1154-42

Dato:  
09.10.2009

## Referat frå folkemøtet om kommunedelplan Røra på Røra samfunnshus den 29.09.09

### 1. Framtidige sentrumsområde på Røra.

Folkemøtet hadde ulikt syn som det tidlegare er blitt uttrykt. Forslaget kom både på Texacoområdet, det dyrka arealet (trekanten) mellom næringsområdet og jernbanen. I tillegg kom det forslag på å ta ein del av utlagt næringsområde til sentrumsfunksjonar.

Som aktuelle sentrumsfunksjonar kunne vera butikkar, kafé med vidare.

### 2. Bustadområde:

Frå innlevert material frå gruppearbeidet såg det ut som akseptabel avstand til sentrumsfunksjonar bør liggja på 1-2km frå jernbane/butikk /skule.

Mange ynskte at heile bustadområdet i Aasen må attende til byggeområde og kommunen må leggja til rette opparbeidde tomter som er byggeklare ved sal.

Det var forslag på tomteutviding både nordover og sørover frå Hellemshaugan samt bustadområde frå Grindberg og sørover.

Mange ynskte og bustader på dyrka mark, dette var både på trekanten og på Østenget bak skulen særleg med tanke på eldre.

Dyrka areal på Hylla mot kalkverket var og nemnt som eit fint bustadområde.

Kva bustadform som er mest aktuelt, er det særleg mindre hus for eldre og einebustadar for familie.

### 3. Andre tema som var med i diskusjonen:

- Samlingsplass for ungdom. Kan den gamle stasjonsbygningen nyttast til dette?
- Opparbeiding av kunstgrasbane på eksisterande grusbane, utviding av idrettsanlegg som til dømes treningssenter

- Utarbeiding av ein rasjonell stoppeplass med servicebygg for av/påstiging både til tog og buss.
- Få betre orden på parkering ved jernbanestasjonen.

---

Fra: postmottak@fmnt.no [mailto:postmottak@fmnt.no]

Sendt: 14. desember 2009 16:27

Til: Postmottak

Emne: Landbruksavdelingens vurdering av kommunens skisse til 2. gangs behandling av kommunedelplan R• ra / Hylla, Inder• y kommune

Vi viser til Deres mail av 2. desember fra Kristin Volden.

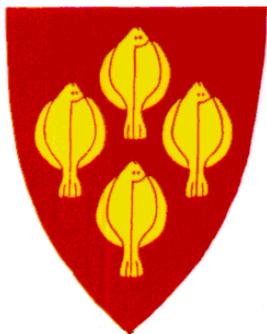
Landbruksavdelingen slutter seg til den l• sning som foresl• s i nevnte mail vedr. kryss og n• ringsareal ved E6 p• Hylla. Tilsvarende ogs• vedr. sentrumsform• l/forretning i tilknytning til stasjonsomr• det og Gjerdet. Landbruksdirekt• ren vil heller ikke motsette seg at areal som ligger inne til boligform• l i eksisterende plan fortsatt blir liggende i ny kommunedelplan.

Dersom LNF-areal beliggende mellom jernbanen og E6 • nskes omdisponert, er dette en s• stor endring at det vil kreve ny h• ring (endring av arealbruksform• l). Dette er etter landbruksdirekt•rens vurdering en sak og en situasjon som uansett form• l i kommunedelplanen vil m•tte finne sin l• sning ved en framtidig reguleringsplan for E6/jernbanen i dette omr• det.

mvh

Anne Berit Lein (e.f)

FMLA



**INDERØY KOMMUNE**

## **KOMMUNEDELPLAN RØRA/HYLLA 2010-2020**



**TEKSTDEL**

# 1. INNHALDSLISTE

## Innhold

1. INNHALDSLISTE .....	2
2. Innleiing/status.....	3
2.1. Arealbruken i gjeldande kommunedelplan 1997-2010. ....	3
2.2 Gjeldande reguleringsplanar innanfor eksisterande kommunedelplan Røra. ....	4
3. Målsetjingar. ....	4
3.1. Nasjonale retningslinjer. ....	4
3.2. Regionale retningslinjer.....	5
3.3. Kommunale retningslinjer. ....	5
3.4. Kommunale planer /dokumenter.....	5
4. Planprosess. ....	5
4.1. Organisering.....	6
4.2. Medverknad og innspel. ....	6
5. Tema / problemstillingar og nye formål i planen.....	6
5.1. Bustadbygging. ....	6
5.2. Offentleg verksemd. ....	7
5.3 Næringsområde. ....	8
5.4. Fritidsformål. ....	8
5.5 Landbruksområde/kulturlandskap. (LNF-områda.) ....	8
5.6. Område for råstoffutvinning. ....	9
5.7. Bandlagte områder. ....	9
5.8. Områder for særskild bruk og vern av sjø og vassdrag. ....	9
5.9 Viktige ledd i trafikkarealet. ....	9
5.10. Beredskap.....	10
6. Kartbladet .....	10
6.1 Reguleringsplanar som gjeld innanfor revidert kommunedelplan for Røra:.....	10
6.2 Når kommunedelplan Røra er godkjent, blir følgjande reguleringsplanar oppheva:.....	10
6.3. Nye formål i kommunedelplan Røra 2009-2020. ....	11
6.3.1. Byggeområde etter PBL § 20-4 nr. 1. Bustadbygging .....	11
6.3.2. Byggeområde etter PBL § 20-4 nr. 1 Næringsformål. ....	11
6.3.3. Landbruk, natur og friluftsområde etter § 20-4, nr 2 . (LNF-område).....	11
6.3.4. Område for særskild bruk av sjøområda etter PBL § 20-4 nr. 5.....	11
6.3.5. Viktige ledd innan kommunikasjon etter PBL § 20-4 nr. 6.....	12
7. Planbestemmingar:.....	12
8. Retningslinjer, utfylling av planbestemmingane. ....	13
9. Saksbehandlingsreglar.....	14
10. Konsekvensar av kommuneplanen etter PBL. § 20-6. ....	15

## **2. Innleiing/status**

Dagens kommunedelplan for Røra vart godkjent av kommunestyret den 7.10.98, sak 98/0049. Kommunedelplanen gjeld for tidsrommet 1997- 2010 og er avgrensa til området kring Røra sentrum og Hylla. Bakgrunnen for planen var spørsmål om nye bustadområde, og ei betre løysing på trafikksituasjonen nær sentrum.

Avgrensing i planen var Hammer i vest, Bergsgrenda i nord, Salbergdammen-Koahalla i aust og sjøarealet i Hyllbukta mot sør.

Det er lagt opp til omtrent same plangrensa i den nye kommunedelplanen sidan det fangar inn både Røra sentrum og Hylla. Arealet på Røra utanom kommunedelplanen er stort sett LNF-området som er med i kommunen sin arealplan. I den nye planen er plangrensa justert både mot aust slik at pistolbanen ved Floåsvegen, og mot vest slik at skytebanen er innanfor planområdet.

### **2.1. Arealbruken i gjeldande kommunedelplan 1997-2010.**

#### Bustadbygging:

I kommunedelplanen var det lagt ut nytt bustadfelt på Gjerdet (gnr. 183/4). Arealet er på ca. 19 dekar, og tanken var å byggja 14 nye bustadar. Dette er ikkje gjort, men ca. 2,5 dekar er nytta til ny barnehage på Røra.

Det kommunale feltet i Aasen er framleis ikkje teke i bruk der 33 tomter er regulert inn. Dette er svært bratt og vore rekna som lite attraktivt.

Etter at planen er godkjent, er det regulert inn privat felt i Austadlia. I planen var det lagt ut 12 bustadtomter, og i dag er det ingen ledige att i dette feltet.

I tillegg er det oppført nytt bygg på Hylla med ca.4 husvære med planar om utviding av ca. 2 husvære til.

#### Fritidshus/hytter.

Det er ikkje lagt ut fritidshus i felt eller spreidd innanfor kommunedelplan Røra.

I eksisterande plan er det lagt ut areal for småbåthamn ved naustområde i Hittervika /Koa. Planen set krav om reguleringsplan før tiltaket er sett i gang. I dette området er det ikkje blitt bygd småbåthamn.

Etter at eksisterande kommunedelplan var vedteken, er det arbeidd med ny båthamn ved Hylla. Det er sett i gang arbeid med ny reguleringsplan som må vera godkjent før tiltak blir sett i verk.

#### Næringsareal.

Ein del av det regulerte industriarealet på Lensmyra er oppkjøpt av private med tanke på næring. Det er framleis ein del av dette arealet som ikkje er nytta fullt ut.

I eksisterande plan er det vist ny utbygging mot nordaust mot jernbanen med utbyggingsretning nordover. Av dette arealet er ca. 17 dekar kjøpt av private for oppbevaringsplass. Attståande areal med formål næring er ca. 44 dekar.

Eksisterande kommunedelplan krev bebyggelseplan før området blir teken i bruk. Det er ikkje arbeidd ut bebyggelseplan for området.

### Landbruk, Natur og friluftsområde (LNF- område)

Når det gjeld LNF-områda, er det i utgangspunktet berre tillete med stadbunden næring (landbruk, fiske).

Det er heller ikkje avsett areal til spreidd bustadbygging, næring eller fritidshus innanfor eksisterande kommunedelplan Røra.

### Kommunikasjon.

Etter at kommuneplanen var ferdig kom det på plass planfritt kryss på E6 i 2005, noko som har avklart delar av areala rundt jernbanestasjonen og Røra fabrikk. Planlagt gang/sykkelvegar i kommunedelplanen er delvis gjennomførte, men det manglar ein del ved Grindberg, på delar av vegen på Hylla/Flagveien og langs E6 mot Verdal kommune.

### Råstoffutvinning.

Uttak av råstoff ved Hylla kalkverk er avslutta for fleire år sidan, men Bergvesenet ynskjer at området har formål råstoffutvinning utan at det blir knyta planbestemmingar til dette området.

Statens Forurensingstilsyn har i dag gjeve løyve til deponi i det gamle kalkbrottet på Hylla med inntil 20.000 tonn filterstøv og 100 tonn gips årleg. Det er stilt krav om overvåkingsprogram på sigevatn frå deponiet.

## **2.2 Gjeldande reguleringsplanar innanfor eksisterande kommunedelplan Røra.**

Innanfor planområdet til kommunedelplan Røra gjeld følgjande reguleringsplanar: Austadlia, Hellemsaugan I,II,III med seinare endringar, Hittervika/Hernes, Hylla med seinare endringar, Røra industriområde (Lensmyra), Røra sentrum, Svedjan og Aasen.

## **3. Målsetjingar.**

### **3.1. Nasjonale retningslinjer.**

Dei nasjonale retningslinjene for utarbeiding av arealplanar er lagt i Plan og Bygningslova §20, og kva formål planen kan ha er lista opp i PBL §20-4.

I tillegg er det gjeve rikspolitiske retningslinjer for barn og unge og for trafikktryggleik. Det er også arbeid ut råd og hjelp til lovverket, mellom anna til PBL §17-2 forbod mot frådelling og bygging i 100m belte langs sjø og vassdrag.

### **3.2. Regionale retningslinjer.**

Trondheim kommune og Nord- og Sør Trøndelag har felles fylkesplan for 2009-2012. I planen er det fokusert på klima og matvareproduksjonen i regionen. For ein reduksjon på klimagassar er det mellom anna sett opp følgjande framtidsmål:

- Førre meir godstrafikk frå veg til jernbane og sjø noko som vedkjem Røra som eit viktig knutepunkt på jernbanen og i tillegg har ei utbygd hamn på Hylla.
- Det er sett på utviding av jernbanen mellom Trondheim og Steinkjer der det er fokusert på elektrifisert bane og redusert reisetid på strekninga. Miljøvenlege transportformer vil medføra ei auka vekt på utvikling og utbygging nær sentrum.

### **3.3. Kommunale retningslinjer.**

I visjonen til Inderøy kommune skal kommunen vera ein attraktiv kultur, bu og utviklingskommune. Under kapittel 5: Strategiar skal det leggjast til rette for eit betre og variert kollektivtilbod og arbeida for at Røra stasjon framleis skal vera ein attraktivt stoppestad.

Under arealpolitikken skal ta utgangspunkt i :

- Kulturlandskapet skal vernast og utviklast på lang sikt.
- Strandsona skal prioriterast for folk flest.
- Klart skilje mellom bygde område og ubygde område.
- Medverka til å få ei bærekraftig landbruksnæring
- Areal med formål utbygging skal ha ei høg utnyttingsgrad..
- Opptre smidig til næringsutvikling og tilleggsnæringar i landbruket.
- Grøne lungar i tettstadane
- Byggeområda skal leggjast til rette for funksjonshemma
- Gang/ sykkelveggar må byggjast ut i eksisterande og nye byggeområde.

### **3.4. Kommunale planer /dokumenter**

Inderøy kommune har ein del temaplanar og kommunedelplanar med tematisk innhald som har vore med i vurdering av nye arealformål i planen.

- Handlingsplan for trafikkisikring for 2006-2010.
- Miljøplanen for Inderøy kommune 2003-2010
- Friluftskart over Inderøy
- Kommunedelplan biologisk mangfald, revidert 2004
- Temaplan for kommunale vassverk, vedteke 01.02.2008.

## **4. Planprosess.**

Frå 1.april 2005 er det kome eit tillegg i PBL §33 om konsekvensutredningar, at i kommuneplanen skal det utarbeidast eit planprogram som skal sendast til formell høyring. Det er arbeidd ut planprogram som har vore på høyring, og det kom inn 12 innspel /merknader til planarbeidet. Mange av innspela går på bruk av areal til næring /bustader i sentrum. Dette vedkjem først og fremst arealet til garden Hellem. Arbeidet med planen og sjølve planprosessen kjem fram av saksframlegget og vedtak som er vedlagt planen.

#### **4.1. Organisering.**

Planutvalet fungerer som styringsgruppa for planprosessen. På denne måten blir medlemmane betre kjend med problemstillingane, og planprosessane fram til ferdig plan.

Når det gjeld den formelle behandlinga av oversiktsplanar i Inderøy, er det formannskapet som har ansvaret. I kommunedelplan Røra har planutvalet fungert som styringsgruppe og har tilrådd planane, medan formannskapet har gjort vedtak. Det endelege planforslaget skal vedtakast av kommunestyret.

#### **4.2. Medverknad og innspel.**

I samband med revidering av kommuneplanen, var det invitert til folkemøte . Sjølv om det var lite frammøtte, var det interesse både for nye byggeområde, småbåthamna og næringsutvikling.

Planprogrammet for kommunedelplan Røra er sendt på høring til sektoretatar, grunneigarar og aktuelle organisasjonar. Når det gjeld innspel til planen, har dette vore forslag til nye bustadområde, næringsareal og betring av trafikksituasjonen ved krysset til Hylla.

Inderøy kommune har hatt møte med sektoretatane på fylket og staten, der det er kome verdifulle innspel både på bruk av areala og bestemningar i planen.

Inderøy kommune har også gjennom brev, møter og befaringer hatt kontakt med grunneigarar når det gjeld forslag på nye formål i planen. Det har vore ein god dialog med grunneigaren av Hellem som gjennom sin advokat har gjeve uttrykk for sine synspunkt for vidare bruk av areala på Hellem. Planen har vore ute på høyring sommaren 2009 med uttalefrist 1.september.

I tillegg vart det arrangert folkemøte på Røra september 2009 med god oppslutning og aktiv deltaking av frammøtte. Møtet fokuserte mest på byggeområde for bustadbygging og næringsformål samt diskusjon på framtidig sentrum på Røra.

### **5. Tema / problemstillingar og nye formål i planen.**

Folketalet i Røra krins har over mange år vore stabil. Folketalet ligg på ca. 1200 personar. Røra er området i Inderøy kommune som er minst stabil med ein del ut/innflytting men elevane på Røra skule har lege på +/- 130 elever over mange år.

#### **5.1. Bustadbygging.**

I dag er det få ledige tomter att i regulerte bustadfelt på Røra. Dette gjeld område utanom Aasen. Det nye området i Utgardlia/Austadfeltet er bygd ut. I Hellemshaugan er det meste bygd nær som nokre få bratte tomter. På Hylla er det gjeve løyve til 2 nye husvære i tillegg til firemannsbustaden som Kvernmo har bygd.

Når det gjeld innspel på nye bustadfelt, er det kome følgjande innspel:

På Fines er det ønske om å ta dyrka areal til ca. 6 hus. Arealet er vurdert opp mot jordvern og gang/sykkelveg. Sidan det har vore innskjerping på jordvern dei siste åra for å bruka dyrka jord til nedbygging, og det er etablering av eit nytt bustadområde, er ikkje dette feltet med i planen. Derimot er det i området lagt ut spreidd bustadbygging i området kring Grindberg og sørover.

Det er også kome innspel frå Inderøy Arbeidarparti om bustadbygging på dyrka arealet til Hellem nedom Hellemshaugan. I planen er dette avgrensa til ca. 6 dekar som lagt ut til 4 nye bustadar. Dyrka arealet nær E6 er ikkje med i den nye planen både ut frå jordvern, men også fordi delar av arealet ligg innanfor støysonene til E6. Her blir det sett krav om bebyggelseplan/detaljplan før tiltak settes i verk.

I den nye planen er det lagt opp til 54 nye bustader i byggefelt noko som skulle vera tilstrekkeleg innanfor planperioden. Arealet i Aasen er vurdert fleire gonger med først å trekkja delar ut av planen men etter høyringsbrev og folkemøtet, er heile feltet lagt inn i planen på nytt. Eksisterande reguleringsplan blir ståande inntil vidare, men det kan bli aktuelt med ei revidering før tiltak blir sett i gang.

Eksisterande byggeområde på Gjerdet blir framleis liggjande som byggeformål. Arealet er utvida med 5 dekar dyrkar jord, slik at heile flata på gnr. 183/4 er med. Dette er eit område som eignar seg som bustadformål med nær tilknytning til skule og idrettsanlegg. I tillegg er det opna for å byggja daglegvare nær vegen på denne tomta. Her vil kravet om bebyggelseplan/detaljplan framleis gjelde.

På Hylla er det gjeve byggeløyve til ein tomannsbustad som ikkje er bygd. Ein rekna med at dette blir gjennomført etter planen. Når det gjeld byggeområdet på Hylla, er det sett på planbestemmingar som skal sikre eit betre vern på eksisterande bygg/tilbygg.

Inderøy kommune har også motteke innspel på 15 nye bustadar i staden for Kroa bygg ved E6. Området ligg inntil eksisterande bustadhus og kan vera godt egna til bustader med fjæra i framgrunnen. Når det gjeld talet på husvære, er 15 langt over det som området kan gje grunnlag for. I planen er det tilrådd eit bygg med 6 husvære ut frå tanken på veg og parkeringsareal samt uteområde for mellom anna leik. Planen legg til grunn at området kring Texaco må ha reguleringsplan før tiltak blir sett i verk. Planen må også regulera inn siktsoner og ut/innkøyringar etter avklaringar mellom Inderøy kommune og Statens Vegvesen.

Etter 1.gangs høyring ser det ut som dagens kryss ved Hylla bli liggjande inntil Statens vegvesen har klarlagt framtidig E6 gjennom Røra.

Planen har prøvd å få til attraktive butilhøve både for eldre og yngre og samtidig teke omsyn til det sterke jordvernet statlege organ pålegg kommunen.

## **5.2. Offentleg verksemd.**

I samband med ombygging av planfritt kryss ved jernbanen og E6, er det gjort endringar på framtidig plassering av barnehagen på Røra som ligg på frådelt tomt på Gjerdet. Det er ikkje aktuelt med utviding av barnehagen på Røra innanfor planperioden.

I eksisterande kommunedelplan er det lagt inn utviding av skuleområdet på dyrka mark mot sørvest, eit området Inderøy kommune eig. Dette blir ståande som offentleg formål i den nye planen.

Når det gjeld utforming av område kring jernbanen, er dette behandla under viktige ledd i trafikkarealet.

### **5.3 Næringsområde.**

Under planprosessen med kommunedelplan Røra har det vore fokusert mykje på næringsareal. I Inderøy kommune er det svært få utmarksareal av noko storleik for å få til eit samanhengande industrifelt. Einaste område kommunen har hatt er på Lensmyra. Dette området er viktig å utvikla med tanke på kunna tilby næringsareal både til større og mindre industribedrifter. Det har vore tidlegare sett på myra kring Lensmyra, og det har vore konkludert ulikt om grunntilhøva. Dette ligg ein del år attende i tid, og det kan vera på ny aktuelt å sjå om arealet kan vera attraktivt som framtidig industrietablering. I planen er heile skog/myrområdet lagt ut til industriformål/forretningar med høve til seinare å sjå på dyrka arealet som ligg mellom myrområdet. Det blir sett krav om bebyggelseplan/detaljplan før nyetableringar blir bygd/godkjent. Etter 1.gangs høyring er det lagt inn stripe med LNF-formål mot eksisterande hus med tanke på støy samt LNF-formål mot jernbanen for seinare utviding av E6.

Røra fabrikk har kome med innspel om utviding av fabrikkområdet. Det har i lengre tid vore kontakt mellom Hellem gard og Røra fabrikk. Grunneigaren har uttrykt gjennom sin advokat at han ynskjer ikkje meir sal før det blir eit samla tilbod på Hellem. I utkast til plan var tunet på Hellem lagt ut til næringsformål med tanke på at det i framtida skal koma til ein avtale mellom Røra fabrikk, Hellem og Inderøy kommune. Eigar av Hellem ynskjer at tunet skal ha LNF-formål inntil det er avgjort kva resten av arealet på Hellem skal nyttast til.

I utkastet ved 1.gangs høyring var det lagt ut areal for utviding sentrum ved Hyllakrysset, men etter innsigelsar og merknader er dette teken ut av planen, og det er mest truleg at framtidige sentrumsformål vil bli liggja kring jernbane/skuleområdet.

### **5.4. Fritidsformål.**

Det er ikkje aktuelt å leggja til rette for nye hytter/naust innanfor planområdet verken i byggeområda eller i LNF-området.

Når det gjeld plassering av ny småbåthamn, er dette formålet under områder for særskild bruk og verv av sjø og vassdrag. Det blir arbeidd ut eigen reguleringsplan for småbåthamna på Hylla.

### **5.5 Landbruksområde/kulturlandskap. (LNF-områda.)**

Innanfor LNF- områda er det i utgangspunktet ikkje lov med andre tiltak enn det som er knytt til stadbunden næring.

Planen kan opna for spreidd busetnad, næring og fritidsbygg innanfor avgrensa område etter plan og bygningslova §20-4, 2. Ledd bokstad c. Inderøy kommune har ingen områder for spreidd fritidsbygg i kommuneplanes arealdel, og dette er heller ikkje opna for i kommunedelplanen for Røra.

I planprosessen er det diskutert område for spreidd busetnad, og det er lagt inn eit område frå Grindberg og sørover med plassering av 5 nye bygg i tilknytning til eksisterande bustader og vegnett. I tillegg er det utanfor kommunedelplanen eit område kring Lorås som er lagt ut til spreidd busetnad.

Kommunedelplanen har eit landbruksområde som ber preg av vakkert kulturlandskap og verdifull dyrka jord. Skal ein halda fast på dette særpreget bør det ikkje opnast for bygging i nye landskapsområde. Det er eit nasjonalt mål å verna om dyrka jorda, og planbestemmingane tillet ikkje bygging på dyrka mark. Det har tidlegare vore praktisert eit sterkt vern på dyrka jord og kulturlandskap, som bør vidareførast innanfor kommunedelplanen.

Det er opna for å leggja til rette for næringsutvikling og tilleggsnæringar i eksisterande hus på gardsbruka gjennom planbestemmingane og retningslinjene. Her er unntak for bygg i 100-meters belte mot sjø.

Under LNF-formål er det lagt inn nokre nasjonal viktig område med biologisk mangfald. Dette er markert på plankartet som viktige naturområde. Områda er registrert med naturtypar som rik kalkskog eller viktige strandeng.

### **5.6. Område for råstoffutvinning.**

Det er ikkje lagt nye område for råstoffutvinning i kommunedelplanen.

### **5.7. Bandlagte områder.**

Innanfor kommunedelplanen er det ingen freda område utanom kulturminne etter kulturminnelova. Kyrkja og gravplassen er automatisk freda. I område for tiltak, vil det blir pålagt undersøkingsplikt etter kulturminnelova. Kjente kulturminne er lagt inn i plankartet, i tillegg er det lagt inn planbestemmingar på bygningar i Hylla sentrum.

### **5.8. Områder for særskild bruk og vern av sjø og vassdrag.**

Inderøy kommune har ein eigen kommunedelplan for sjøområda. Når det gjeld sjødelen i kommuneplanen for Røra, er inste delen av Hyllbukta lagt ut som naturområde etter kartet for biologisk mangfald. Området er rikt på vade, måke og alkefuglar. Restområdet er lagt ut som natur, ferdsel, fiske og friluftsliv. (NFFF) I tillegg er det lagt inn skipslei til Hylla kalkverk og småbåthamn på Hylla.

Det er ikkje aktuelt med akvakultur innanfor dette området.

Den nye småbåthamna på Hylla blir liggjande utanfor området for biologisk mangfald i NFFF- området. Reguleringsplanen må vedtakast før utbygging av hamna blir sett i gang.

Koa camping ynskjer ei mindre brygge for sine gjester. Difor er det lagt inn ei brygge med 5 båtplassar. Brygga skal vera ei flytebrygge og ikkje utfylling av steinmasser i sjø.

### **5.9 Viktige ledd i trafikkarealet.**

I planen for trafikkikkerhet er det lagt opp til prioriterte tiltak innanfor planområdet. I kommunedelplan Røra er det prioritert gatelys langs Bjørklivegen. /Hellemsaugan. Når det gjeld kommunale prioriteringar på gang/sykkelvegar i nasjonal transportplan

2010-2019, er det sett opp som nr. 6 gang –sykkelveg (1500m) frå Røra idrettsbane til Grandmarka langs R.v. 755. Som nr. 11 er det sett opp gang/sykkelveg langs Flagvegen. Det har også vore eit interkommunalt prosjekt med å få til gang/sykkelveg langs E6 heilt fram til Koabjørge. I tillegg er det lagt inn ny gang/sykkelveg i Bjørklivegen for å få samanhengande gang/sykkelveg frå Hellemsaugen til jernbanestasjonen. Alle disse tiltaka er lagt inn i kommunedelplanen.

Når det gjeld stasjonsområdet, vil jernbaneverket arbeida ut ein hovudplan for Røra stasjon som vil vise detaljkostnad med opprustning og flytting av av/påstiging lenger nord ved bussplassen. Dette arbeidet vil tidlegast starta opp i 2011/2012.

Framtidig busshaldeplass for Røra bør vera ved stasjonsområdet der det også må takast høgde for parkering både for jernbane og busstransport.

### **5.10. Beredskap.**

Store delar av areala innanfor komunedelplan Røra er leirgrunn og delvis ustabil masse. NVE sine kart viser at området kring Texaco bensinstasjon og E6 er område som er klassifisert til kvikkleire med middels faresone. Det er viktig at grunntilhøva blir geoteknisk undersøkt, og fagkompetanse blir henta inn før tiltak blir sett i gang. I planen blir det lagt inn retningslinjer når det gjeld støy og grunnforhold. Inderøy kommune har godkjent ein hovudplan for vatn i 2008. I planen er det under prioriterte tiltak sett opp utskifting av 2095m på leidningsnettet frå Røra stasjon til Austadlia.

## **6. Kartbladet**

### **6.1 Reguleringsplanar som gjeld innanfor revidert kommunedelplan for Røra:**

- Reguleringsplan for Aasen vedtatt den 26.08.86.
- Reguleringsplanen for Hittervika vedtatt den 12.04.89.
- Reguleringsplan for Austadlia søndre vedtatt den 3.06.02 med seinare endringar.
- Reguleringsplan for Lensmyra industri, vedteken 7.03.94.

### **6.2 Når kommunedelplan Røra er godkjent, blir følgjande reguleringsplanar oppheva:**

- Reguleringsplan for Hellemsaugan I vedtatt den 12.09.72 og Hellemsaugan II vedtatt den 7.12.85 med seinare endringar.
- Reguleringsplan for Austadlia vedteken 8.10.73 med seinare endringar.
- Reguleringsplan for Svedjan, vedteken 20.08.80.
- Reguleringsplan for Svian, vedteken 22.12.81.
- Reguleringsplan for Hylla vedteken den 15.08.86 med seinare endringar.
- Reguleringsplan for Røra sentrum vedtatt den 15.09.84 med seinare endringar.
- Reguleringsplan for E6-Røra, vedtatt den 7.05.01 med seinare endringar
- Reguleringsplan for Hyllbukta, gang og sykkelveg vedtatt den 19.03.01

### **6.3. Nye formål i kommunedelplan Røra 2009-2020.**

Oppdeling etter Plan og Bygningslova etter §20-4, 1ledd.

#### **6.3.1. Byggeområde etter PBL § 20-4 nr. 1. Bustadbygging**

Lokalitet	Tomtetal	Merknad
Aasen	30	Reguleringsplan- bør revideres
Gjerdet	12	Plankrav : bebyggelseplan/opna for daglegvarehandel
Hellemsaugan nedre	4	Plankrav : bebyggelseplan
Hylla	2	regulert
Røra Kro	6	Plankrav :reguleringsplan
Sum bustadhus	54	

#### **6.3.2. Byggeområde etter PBL §20-4nr.1 Næringsformål.**

Lokalitet	Areal	Merknad
Lensmyra	170 dekar	Plankrav Bebyggelseplan
Hylla, einebustad	B-2	Bustadhus med privat barnehage.
Sum	Ca. 170 dekar	

#### **6.3.3. Landbruk, natur og friluftsområde etter § 20-4, nr 2 . (LNF-område)**

Lokalitet	Tomter	Merknad
Grindberg/Austli	5	Spreidd bustadbygging
Stenstad	Naturområde N	Rik kalkskog
Koabjørge	Naturområde N	Rik kalkskog.
Hyllbukta	Naturområde N	Rik strandeng/strandsump

#### **6.3.4. Område for særskild bruk av sjøområda etter PBL §20-4 nr. 5.**

Lokalitet	Tal båt plassar	Merknad
Båthamn på Hylla	64	Reguleringsplan
Brygge og båt plass på Koa Camping	5	

Hyllbukta	Naturområde	Viktig viltområde for måke og andefuglar.
-----------	-------------	---

### 6.3.5. Viktige ledd innan kommunikasjon etter PBL §20-4 nr. 6.

Lokalitet	Lengde	Merknader
Lys frå E6 til Hellemschaugan	300m	Gang/sykkelveg
Bjørklivegen, Hellemschaugan	420m	Gang/sykkelveg.
Hylla /Flagveien	1500m	Gang/sykkelveg
E6-Verdal kommune	3000m	Gang/sykkelveg
Forlenging av gang/sykkelveg til Grandmarka	700m	Gang/sykkelveg
Salberg-Hyllakrysset		Stenging offentleg veg.

## 7. Planbestemmingar:

### Generelle planbestemmingar: PBL. §20-4 1.ledd

#### Byggeområde: PBL. §20-4 1.leddnr.1

1-1	For bustadområdet/forretning på Gjerdet og nytt område ved Hellemschaugan blir det sett krav om bebyggelseplan. Utbygging av bustadområde ved Kroa krev reguleringsplan for området.
1-2	Fortetting i eksisterande byggeområde er lov. Ved frådeling og nybygging innan eksisterande byggeområde, skal det leggjast vekt på at nybygg er tilpassa resten av bygningsmassen/nabohus. Dette gjeld veg, bygningsvolum, høgde, takform og materialbruk. Ved bygging av nye hus på eksisterande byggeområde blir utnyttingsgraden sett til BYA 26%. Der byggegrensa er oppheva, gjeld 12,5m frå senterlinje veg til vegg bustadhus. I byggeområda for Hellemschaugan, Svedjan, Svian og Hylla skal takvinklane på nye hus liggja mellom 15 og 30 grader.
1-3	Garasjar i eksisterande byggeområde kan ha gesimshøgde inntil 3,5m.
1-4	I området på Hylla med verneverdige bygg (B -1 på kartet), skal følgjande bestemmingar gjelde: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eksisterande bygningar innanfor området som er verneverdig, kan ikkje rivast. Eksisterande bygningar innanfor det verneverdige området set maksimal møne- og gesimshøgde for kvar einskild tomt.</li> <li>• I området på Hylla med formål sentrumsområde, er det ikkje lov med bruksendring av eksisterande bygningar innanfor område B1.</li> <li>• Oppattbygging skal vera i samsvar med eksisterande bygg når det gjeld plassering, og skal gjelde i staden for plan og bygningslova sine generelle krav om 4m til naboeigedom.</li> <li>• Takvinkel skal liggja mellom 15 og 30 grader.</li> <li>• Ved restaurering/utskiftning av bygg, skal takform,</li> </ul>

	fasadeutforming, materialbruk, vindauga og fargar bli uendra eller harmonera med tradisjonell utforming innanfor området.
1-5	For utviding av industriformål på Lensmyra, må det arbeidast ut ein bebyggelseplan før arealet blir teken i bruk. Deler av området kan nyttast til forretning/servicebygg.
1-6	På bustadtomt ved Hylla avmerkt B-2 med har området kombinert formål bustad og privat barnehage.

### **Landbruks, natur og friluftsområde (LNF-område) PBL §20-4, 1 ledd nr. 2**

2-1	Det er i utgangspunktet berre lov med næring som gjeld stadbunde næring og anleggsverksemd. Det kan utførast bruksendring av eksisterande driftsbygningar i LNF-området med formål tilleggsnæringar. Dette gjeld ikkje enkeltstående bygg i 100m-belte langs sjø.
2-2	Det er ikkje lov med spreidd fritidsbygging innanfor kommunedelplan Røra.
2-3	Innanfor området Grindberg-Austli som vist på plankartet, er det lov å byggja inntil 5 nye bustader. Ved nybygg av 3 nye bustader som blir sett opp samtidig og ligg naturleg saman med ein avstand på inntil 100m, skal det vedtakast bebyggelseplan før tiltak blir sett i gang. Tomter som er lagt ut til spreidd busetnad kan vera inntil 2 dekar.  Veg til nye bustader skal samsvare med rammeplan for avkjørsel.  Nye hus kan ikkje byggjast på dyrka jord eller høgbonitet skog. Frådeling av tomter må ikkje bli til driftsmessige eller miljømessige ulemper for landbruket.

### **Område for særskild buk eller vern av sjø eller vassdrag.**

I PBL: §20-4, 1 ledd punkt 4 er det ingen planbestemmingar, men det kan knytast retningslinjer til området.

### **8. Retningslinjer, utfylling av planbestemmingane.**

#### **Byggeområda(PBL§20-4 1.ledd nr 1.)**

1-1	Byggeområda må legge til rette for ferdsel langs sjøen. Det må vera høve for fritidssysler og rekreasjon nær bustadfelt. Byggeområda skal ha tilgang til kommunalt vatn, behandling av avfall, gråvatn og kloakk skal følgja kommunen sin praksis og regelverk. Byggeområda skal vurderast med tanke på flaum og erosjonsfare. Tiltak innanfor byggeområda må leggjast til rette for funksjonshemma.
1-2	Byggeområde for bustadhus skal plasserast slik at dei ikkje verker

	dominerande i landskapet. Ved søknad etter PBL:§93 skal det leggast ved ei estetisk skildring av bygget.
1-3	Ved etablering av byggeområde nær trafikkert veg, jernbane og industri, må reguleringsplanen ha vurdering av støy.
1-4	Når det gjeld det verneverdige området på Hylla kan utskifting/restaurering av bygg førast attende til opphavleg bruk når det føreligg dokumentasjon på korleis bygget var tidlegare.

### **LNF-områda (PBL §20-4 1.ledd nr. 2)**

2-1	Rydding og vedlikehald av påviste kulturminne er lov
2-2	Nye bustader i LNF-områda må ikkje koma i konflikt med viktige særinteresser og temakart som landbruk, friluftsliv, biologisk mangfald, kulturminne, vassforsyning og farekart for kvikkleire. Byggesøknaden skal avklare tilgang til vatn og kloakk etter kommunal praksis og regelverk.
2-3	Plassering av nye bygg og restaurering av eksisterande bygg skal samsvara med god byggeskikk og vera tilpassa kulturlandskapet i området.
2-4	Driftsbygningane i landbruket som er knytt til tilleggsnæringar, skal ikkje frådelast eigedommen. Ved bruk av driftsbygningar til tilleggsnæring, skal kriteria i Landbruk Pluss leggast til grunn.

### **Områder for særskild bruk eller vern av sjø eller vassdrag(PBL§20-4.1ledd, punkt 5)**

5-1	Våtmarksområde med viktig sjøfugl skal ikkje drenerast eller fyllast opp.
5-2	Forbod mot bygg og anlegg i 100-meters belte mot sjø skal handhevast strengt.
5-3	Det skal ikkje setjast opp bygg nærare elvar enn 20 m

### **Viktige ledd innanfor kommunikasjon**

6-1	Kommunen må leggja til rette for felles avkjørsel der dette er naturleg.
-----	--

## **9. Saksbehandlingsreglar**

1. Alle planar og utbyggingstiltak samt alle søknader om bustadbygging skal sendast på høyring til kulturminneforvaltninga og sametinget. Dersom det er konflikt med påviste kulturminne, må det plasserast på alternativ tomt eller avvisast.
2. For nokre tiltak er det sett plankrav om bebyggelseplan. Disse planane skal leggast ut til offentleg ettersyn, og sendast på avgrensa høyring.

3. På område der det sett plankrav om reguleringsplan eller bebyggelseplan, skal det gjennomførast ei risiko- og sårbarhetsanalyse for ulike tiltak. Jfr. Sjekkliste utarbeidd av fylksmannen.

### **10. Konsekvensar av kommuneplanen etter PBL. §20-6.**

1. Arealplanen med bestemningar skal verke frå den dato kommunestyret har godkjent planen.
2. Planutvalet i kommunen kan gje dispensasjon frå arealdelen når fordelane er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Det kan ikkje dispenserast frå saksbehandlingsreglar.
3. Reguleringsplanar under punkt 6.1 skal framleis gjelde med godkjent arealplan. Reguleringsplanar som ikkje gjeld lenger, blir oppheva med eige vedtak i kommunestyret.



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	5/10	25.01.2010
Formannskapet	2/10	27.01.2010
Inderøy kommunestyre	4/10	08.03.2010

Selskapsavtale med Osen kommune som ny deltakerkommune i Inn-Trøndelag  
Brannvesen IKS

Rådmannens forslag til vedtak:

Inderøy kommune godkjenner revidert selskapsavtale med Osen kommune som ny deltaker i Inn-Trøndelag Brannvesen IKS med virkning fra 01.01.2010.

Behandling i Hovedutvalg Natur - 25.01.2010:

Avstemming:

Rådmannens forslag enstemmig.

Innstilling i Hovedutvalg Natur - 25.01.2010:

Inderøy kommune godkjenner revidert selskapsavtale med Osen kommune som ny deltaker i Inn-Trøndelag Brannvesen IKS med virkning fra 01.01.2010.

Behandling i Formannskapet - 27.01.2010:

Avstemming:

Rådmannens forslag enstemmig.

## Innstilling i Formannskapet - 27.01.2010

Inderøy kommune godkjenner revidert selskapsavtale med Osen kommune som ny deltaker i Inn-Trøndelag Brannvesen IKS med virkning fra 01.01.2010.

Vedlegg

- 1 Møteprotokoll fra møte i representantskapet den 23.10.09
- 2 Selskapsavtale for Inn-Trøndelag Brannvesen IKS

Bakgrunn

Saken har vært til behandling i styret og representantskapet for IKS-et. Saken gjelder mulig tilslutning fra Osen og Roan kommune. Osen kommune har i kommunestyremøte den 02.09.09 vedtatt å gå inn som deltaker i Inn-Trøndelag Brannvesen IKS. Roan kommune blir ikke med i denne omgangen.

Ny selskapsavtale fra 01.01.2010 vil omfatte følgende kommuner: Osen, Snåsa, Steinkjer, Mosvik, Verran og Inderøy.

Vurdering:

Endringer av selskapsavtalen i forhold til utvidelse av eierkommuner er noe som det er lagt føringer for i gjeldende selskapsavtale.

Selskapsavtalen er foreslått endret på følgende punkter, viser til vedlagt utkast: (jfr. behandling i representantskapet)

### Punkt 3. Deltakere.

Her er Osen kommune listet opp i tillegg til de tidligere som er deltakere i selskapet.

### Punkt 8 Eierandel og ansvarsfordeling.

Basert på tidligere benyttet beregningsmodell justert for kjente forhold. De nye eierandeler og ansvarsfordeling er som følger. Tabellen viser også eiertilskuddene kommunevis hvis de hadde blitt deltakere fra 2009.

	Eierandel %	Tilskudd kr (2009)	Tidl. Eierandel %
Inderøy	13,9	3.354.000,-	14,9
Verran	7	1.666.000,-	7,4
Mosvik	2,6	630.000,-	2,8
Steinkjer	63,5	15.284.000,-	67,9
Snåsa	6,6	1.576.000,-	7
Osen	6,4	1.536.000,-	
Totalt	100	24.046.000,-	100

### 9. Representantskapet

Utvides med ett medlem fra Osen kommune. I tillegg er selskapsavtalen endret med at det nå står at representantskapet skal velge en valgkomite bestående av 3 personer fra representantskapet, jmf

generalforsamling 14. mai 2008.

### 13. Styret

Ingen endring foreslås da styrets størrelse var et tema som ble bredt behandlet i representantskapet ved utvidelsen av Snåsa kommune i representantskapssak 14.06.

### 18. Låneopptak

Endres med at beløpet økes fra 15 mill.(2006 kroner) til 20 mill.(2009 kroner). Dette med bakgrunn av indeksering samt at det siden i 2006 har/blir selskapet utvidet med 2 kommuner.

### 20. Klage

Utvider den interkommunale klagenemnden tilsvarende nye eierkommuner til 6 medlemmer, en fra hver deltakerkommune. Oppnevnes av representantskapet.

### Feiing og boligtilsyn

Det overstående omfatter kun de eiertilskuddsfinansierte tjenestene. Når det gjelder Feiing og boligtilsyn er det en lovpålagt tjeneste som er selvkostfinansiert. I dag kjøper Osen kommune feiertjenester fra Roan kommune. Osen kommune viderefører sin avtale med Roan kommune vedrørende feiing.

Hvis Osen kommune velger at også selskapet skal levere feiertjenestene i kommunen, vil det føre til en ny feierordning som også omfatter Osen kommune. Det vil ikke få konsekvens for dagens gebyrregulativ for dagens eierkommuner om de er med eller ikke. Alt baseres på selvkostprinsippet.

### Oppsummering

Det er positivt at flere kommuner ser seg tjent med å samarbeide innen brannvern. Det hadde vært ønskelig på det nåværende tidspunkt å ha et vedtak fra Roan kommune og forholde seg til, men dette lot seg dessverre ikke gjøre. Et positivt vedtak i Roan kommune fører i tilfelle til at selskapsavtalen behandles pånytt.

Ved en eventuell utvidelse med en eller flere kommuner vil det utvilsomt styrke brannvernarbeidet samlet sett i regionen. Fagmiljøet blir styrket og ivaretagelsen av lovverket vil bli bedre. Inn-Trøndelag Brannvesen IKS har i dag et godt faglig opplegg som ivaretar de lovkrav som kommunene er pålagt i Lov om brannvern. Et bredt samarbeid mellom kommunene innen brannvern er noe som er ønsket av statlige myndigheter og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap oppmuntrer til denne type samarbeid.

Et brannvernsamarbeid vil utvilsomt styrke Osen kommune. En deltakelse i selskapet vil på kort sikt løse mange av Osen kommune sine avvik i forhold til dagens brannvesen. Dette på lik linje som dagens eierkommuner har fått redusert sine avvik vedrørende brannvesenet. Man har i dag, i selskapet, personell med den nødvendige kompetanse som stilles som krav i lovverket. Det er utarbeidet opplæringsplaner og opplegg for øvelser og opplæring i henhold til lovverket. Man har en felles HMS, som det arbeides aktivt med. Det er stor grad av kompetanseoverføring i selskapet. Selskapet har en god faglig tjeneste i forebyggende brannvern. Kapasitetsmessig vil man mest sannsynlig med noen justeringer takle en utvidelse med dagens bemanning.

Den økonomiske konsekvens for dagens eierkommuner vil være at man ved en utvidelse har større ressurser samlet sett. Utvidelsen er ikke av et slikt omfang at det medfører vesentlige endringer av nivået på eiertilskudd, men noen stordriftsfordeler vil bli realisert. Selskapet har stor fokus på økonomi og kostnadsstyring.

## Konklusjon

Inderøy kommune godkjenner revidert selskapsavtale med Osen kommune som ny deltaker i Inn-Trøndelag Brannvesen IKS med virkning fra 01.01.2010.



017061

## Inn-Trøndelag Brannvesen IKS Representantskapet

### MØTEPROTOKOLL

**Møtedato:** 23.10.09

**Sted:** Jægtvolden Fjordhotell, Inderøy      **Tid:** 1200 - 1400

**Møteleder:** Ole Tronstad      **Referent:** Håvard Bye

**Til stede:** *Representantskapet:*  
Ole Tronstad, Harald Ness, Bjørn Borgsø, Bjørn Arild Gram, Elin Agdestein,  
Frank Christiansen, Signar Berger(for Carl Ivar von Køppen)  
*Styret:*  
Åge Flægstad  
*Administrasjonen:*  
Håvard Bye

**Forfall:** Carl Ivar von Køppen, Vigdis Hjulstad Belbo

**Merknader:**  
Protokoller fra siste representantskapsmøte 04.05.09 undertegnet.

### Saksliste

Ansvar/  
frist

#### Sak 04/09 Styreleder orienterer

Styrets leder orienterte om aktiviteten så langt i år. Det har vært avholdt 2 styremøter siden sist. Orienterte om at regnskapet er noe bedre enn budsjettet. Likviditeten god. Orienterte om økonomiplanarbeidet og budsjett. Likedan arbeidet med nye stasjoner både på Snåsa og Inderøy. Refererte til aktiviteten ved stasjonen i Steinkjer om fasadeoppussing. Antall utrykninger er noe lavere enn samme periode i fjor. Forebyggende med tilsyn og feiing ligger noe etter skjema, håp om å komme i mål. Sykefraværet noe høyere i år enn i fjor. Evaluering av brannvesenet er for tiden noe uvisst da dette opprinnelig skulle tas i regi av INVEST og Komrev IKS. Litt forvirring om dette punktet som det vil søkes klarhet i. Deltidsreformen er i gang med 2 klasser, skulle hatt oppstart på 2 nye i høst men utsatt pga av stopp fra DSB av økonomiske årsaker. Investeringene er stort sett i henhold til plan, forsinket prosess vedrørende brannbiler, ønsker å kvalitetssikre prosessen ytterligere. Positive styremøter med et aktivt styre, prøver å ha et faglige innslag ved hvert møte Styremøtene arrangeres på rundgang i eierkommunene.

Representantskapet fattet følgende enstemmige **vedtak:**  
*Styreleders orientering tas til orientering.*

#### Sak 05/09 Selskapsavtale med Osen kommune som ny deltakerkommune i Inn-Trøndelag Brannvesen IKS

Saksfremlegg med styrets innstilling utsendt med innkalling. Styreleder orienterte om saken. Saken har vært behandlet tidligere da med ønske både fra Osen kommune og Roan kommune om tilknytning. Roan kommune har ikke svart i henhold til den forelagte fremdriftsplan, derfor behandles saken nå med Osen kommune som har gitt sin tilslutning til avtalen. Representantskapet diskuterte saken. Det er ønskelig at selskapet arbeider med å få med Namdalseid kommune i samarbeidet da representantskapet ser det som en naturlig utvidelse ifht at Osen kommune nå blir med. Det ble understreket viktigheten av at Kommunestyrene i eierkommunene behandler saken slik den blir vedtatt i Representantskapet. Et annet vedtak eller ordlyd i vedtaket medfører at saken må behandles pånytt i alle eierkommuner.

Representantskapet fattet følgende enstemmige **vedtak**:

*Vedlagte selskapsavtale innstilles som ny selskapsavtale for Inn-Trøndelag Brannvesen IKS med Osen kommune som ny deltakerkommune. Selskapsavtalen oversendes alle eierkommuner for politisk behandling.*

#### **Sak 06/09 Økonomiplan 2010-2013 Inn-Trøndelag Brannvesen IKS**

Saksfremlegg med styrets innstilling utsendt med innkallingen. Styret har avgitt innstilling i saken. Styreleder gikk igjennom saken og de underlag som den bygger på. Det ble redegjort for styrets innstilling. Bred diskusjon i representantskapet. Styreleder og daglig leder svarte på spørsmål fra representantskapet. Representantskapet oppfordrer styret til fortsatt fokus på nøktern men forsvarlig drift.

Representantskapet fattet følgende enstemmige **vedtak**:

*Økonomiplan 2010-2013 vedtas som fremlagt. Dette gir et samlet eiertilskudd på kr 25.040.000,- i 2010, tilsvarer 4,1% økning i eiertilskuddet. Rådmennene i eierkommunene tilskrives om eiertilskuddet 2010, og at den vedtatte økonomiplan tas til etterretning. Protokolltilførsel av Frank Christiansen om forbehold av kommunestyrets i Verran sin behandling av sak om Verrabotn depot.*

#### **Sak 07/09 Rammebudsjett 2010**

Saksfremlegg med styrets innstilling utsendt med innkallingen. Styret har avgitt innstilling i saken. Styreleder gikk igjennom saken og de underlag som den bygger på. Rammebudsjettene er utarbeidet med hensyn til at Osen kommune blir ny deltakerkommune samt økonomiplan 2010.2013.

Representantskapet fattet følgende enstemmige **vedtak**:

*Rammebudsjett 2010 for Inn-Trøndelag Brannvesen IKS vedtas som fremlagt. Oversendes eierkommunene. Styret gis fullmakt til å investere totalt kr 8,91 mill eks mva i 2010. Styret gis fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 8 mill. for å finansiere neste års investeringer. Denne lånefullmakten erstatter lånefullmakt fattet i sak 03.08 rammebudsjett 2009.*

#### **Sak 08/09 Eventuelt**

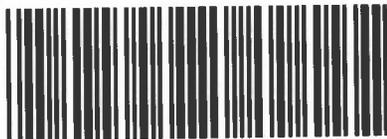
Ingen saker meldt.

*Neste møte*

---

**underskrift**

*Møtereferatet sendes på e-post til:*  
Representantskapets medlemmer og varamedlemmer  
Styrets medlemmer og varamedlemmer  
Postmottak i eierkommuner  
Revisor



017394

Ny selskapsavtale med Osen kommune

## SELSKAPSAVTALE FOR INN-TRØNDELAG BRANNVESEN IKS

### SIST REVIDERT VED VEDTAK:

Snåsa kommunestyre	Sak xx/xx	xx.xx.xxxx
Steinkjer kommunestyre	Sak xx/xx	xx.xx.xxxx
Mosvik kommunestyre	sak xx/xx	xx.xx.xxxx
Verran kommunestyre	Sak xx/xx	xx.xx.xxxx
Inderøy kommunestyre	Sak xx/xx	xx.xx.xxxx
Osen kommunestyre	Sak xx/xx	xx.xx.xxxx

### 1. Selskapsform

Selskapet er et interkommunalt selskap organisert etter Lov av 29.01.99 nr. 06 om interkommunale selskaper (IKS-loven).

### 2. Firma

Selskapets navn er Inn-Trøndelag Brannvesen IKS.

### 3. Deltakere

Kommunene Inderøy, Verran, Steinkjer, Snåsa, Mosvik, og Osen er deltakere i selskapet. Andre kommuner kan etter søknad bli medlem i selskapet.

### 4. Formål

Selskapets formål er å dekke kommunenes behov, plikter og oppgaver slik de er gitt i Lov av 14.06.02 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven), med tilhørende forskrifter.

Selskapet kan i tillegg ivareta andre oppgaver på vegne av deltakerkommunene, primært innen sikkerhet og redning.

### 5. Overføring av myndighet

Den enkelte deltakerkommunes myndighet etter brannvernlovgivningen anses delegert til selskapet gjennom de respektive kommunestyrers godkjenning av denne selskapsavtale.

### 6. Hjemsted

Selskapet har sitt hovedkontor i Steinkjer.

### 7. Innskuddsplikt

Hver av deltakerkommunene overdrar vederlagsfritt til selskapet maskiner og utstyr som kommunene med sine brannvesen er eiere av på etableringstidspunktet.

Deltakerkommunene overdrar videre sine rettigheter og avtaler til leie av bygninger, anlegg og maskiner/utstyr som kommunene har på etableringstidspunktet.

Det skal i løpet av første regnskapsår foretas en verdifastsettelse av de overdratte eiendeler. Verdifastsettelsen skal godkjennes av representantskapet.

### 8. Eierandel og ansvarsfordeling

Kommunene skal ha følgende eierandeler i selskapet, basert på en vektning av fastkostnader, innbyggertall, krav til beredskapsnivå og utrykningsfrekvens.

Innstilt av Representantskapet 23.10.09

## Ny selskapsavtale med Osen kommune

Inderøy kommune	13,9%
Verran kommune	7 %
Snåsa kommune	6,6 %
Steinkjer kommune	63,5 %
Mosvik kommune	2,6 %
Osen kommune	6,4 %

Den enkelte deltaker hefter ubegrenset for selskapets forpliktelser med en ansvarsprosent tilsvarende eierprosenten.

Driftsutgifter i selskapet skal fordeles mellom deltakerkommunene i samsvar med kommunenes eierandeler.

Endringer i fordelingen av eierandeler kan gjøres hvert 5. år samt ved endringer i selskapets modell/brannordning, gjennom endring av denne selskapsavtale.

Innbetaling av deltakerkommunenes tilskudd skal skje innen 10. januar med 50 % og 10. juli med 50 %.

I tilfelle større branner/ulykker eller andre uforutsette hendelser som i stor grad forrykker grunnlaget for denne avtale, forutsettes innkalt til ekstraordinært representantskapsmøte som overfor eierkommunene kan fremme forslag om avvikende kostnadsfordeling.

Med utgangspunkt i Forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen (dimensjoneringsforskriften) og konkrete risikovurderinger fastsetter representantskapet en brannordning for regionen. Den enkelte deltakerkommune kan velge å ha en beredskap/standard som er bedre enn den vedtatte brannordning. De merkostnader en kommune har på grunn av dette skal dekkes av angjeldende kommune alene.

Den enkelte deltakerkommune hefter for sine respektive styremedlemmers eventuelle ansvar, men kan søke regress hos disse når det foreligger skyld eller grov uforstand.

Nye kommuner som ønsker å slutte seg til selskapet må akseptere tilsvarende vilkår. Eierandeler og ansvarsfordeling blir da å justere etter de samme prinsipper som omtalt her, og de styrende organer utvides tilsvarende.

### 9. Representantskapet

Representantskapet er selskapets øverste myndighet.

Representantskapet skal bestå av representanter og vararepresentanter fra hver kommune etter følgende fordeling:

Steinkjer kommune:	3 representanter med vararepresentanter
Inderøy kommune:	2 representanter med vararepresentanter
Verran kommune	1 representant med vararepresentant
Mosvik kommune:	1 representant med vararepresentant
Snåsa kommune:	1 representant med vararepresentant
Osen kommune	1 representant med vararepresentant

Deltakerkommunene med sine respektive kommunestyre oppnevner selv sine representanter og vararepresentanter for kommunevalgperioden på 4 år, første gang tilpasset valgperioden.

Innstilt av Representantskapet 23.10.09

Representantskapet konstituerer seg selv med leder og nestleder. Leder- og nestledervervet skal gå på omgang mellom deltakerkommunene. Representantskapet skal blant sine medlemmer velge en valgkomite bestående av 3 representanter.

#### *10. Representantskapets myndighet*

Representantskapet behandler de saker som selskapsavtalen bestemmer eller som legges fram av styret.

Representantskapet skal:

- Velge styremedlemmer med varamedlemmer, og blant styremedlemmene velge leder og nestleder
- Vedta brannordning
- Vedta overordnede mål og retningslinjer for driften
- Vedta økonomiplan og årsbudsjett
- Vedta årsmelding og regnskap
- Gjøre vedtak om investeringer og økonomiske disposisjoner som er av vesentlig betydning for selskapet eller en eller flere av deltakerne, herunder salg av selskapets eventuelle faste eiendommer
- Fastsette godtgjøring til representantskapets og styrets leder, og til disse organers øvrige medlemmer
- Velge revisor
- Behandle andre saker som det tilligger representantskapet etter loven eller selskapsavtalen å behandle, herunder de endringer i denne avtale som ikke etter loven må vedtas av deltakerkommunenes kommunestyre.

Representantskapet kan videredelegere den myndighet som selskapet får overført fra kommunene, innenfor den delegeringsmulighet som IKS-loven gir.

#### *11. Representantskapets møter*

Representantskapets leder innkaller til møter i representantskapet. Innkalling til ordinære representantskapsmøter skal skje skriftlig, og minst fire uker i forkant av møtet.

Ordinært representantskapsmøte som skal behandle årsmelding og regnskap forutsettes avholdt innen utgangen av april det påfølgende år.

Ekstraordinært representantskapsmøte skal innkalles når minst to styremedlemmer eller minst en tredel av representantskapets medlemmer krever det, eller om representantskapets leder finner behov for det. Revisor og de enkelte deltakerkommuner ved sine respektive kommunestyre har også selvstendig rett til å kreve ekstraordinært representantskapsmøte.

Representantskapsmøter holdes for åpne dører hvis representantskapet ikke beslutter noe annet.

#### *12. Budsjettbehandlingen*

Representantskapet vedtar budsjettforutsetninger og budsjetttrammer for det påfølgende kalenderår basert på de økonomiske rammer for selskapets virksomhet.

Dersom selskapets budsjett forutsetter tilskudd fra deltakerkommunene, er budsjettet ikke endelig før deltakerkommunenes budsjetter er behandlet etter kommuneloven § 45 nr. 4, for så vidt gjelder tilskuddet.

#### *13. Styret*

Selskapet skal ha et styre på 7 medlemmer med personlige varamedlemmer, hvorav de ansatte har to medlemmer med personlige varamedlemmer.

Styremedlemmene velges av representantskapet. De ansattes representanter velges av og blant de fast ansatte i selskapet.

Styrets medlemmer velges for 2 år av gangen. Ved første gangs valg av medlemmer til styret skal 3 av styrets medlemmer velges med funksjonstid på 1 år. Representantskapet velger styrets leder og nestleder.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av selskapet og har ansvar for en tilfredsstillende organisering av selskapets virksomhet. Styret representerer selskapet utad og tegner dets firma.

Styret avgir innstilling til representantskapet i følgende saker:

- Større organisatoriske endringer
- Opptakelse av lånegjeld

Styret utøver all myndighet som ikke er lagt til representantskapet. Styret skal blant annet:

- Vedta mindre organisatoriske endringer innenfor de rammer som er fastslått av representantskapet eller gjennom denne avtale
- Føre tilsyn med daglig leders ledelse av virksomheten
- Utarbeide forslag til budsjett, økonomiplan, årsrapport og regnskap i revidert stand til representantskapet
- Avgi innstillinger til representantskapet
- Treffe vedtak om disponering av fondsmidler
- Avgi kvartalsrapport over selskapets drift til eierne

Styret skal påse at virksomheten drives i samsvar med selskapets formål, selskapsavtalen, selskapets årsbudsjett og andre vedtak og retningslinjer fastsatt av representantskapet, og skal påse at bokføring og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret har det overordnede HMS-ansvar i selskapet.

Styret kan videredelegere til daglig leder den myndighet som styret får delegert fra representantskapet, innenfor den delegeringsmulighet som IKS-loven gir.

#### 14. Styrets møter

Styremøtene ledes av styrets leder. Ved votering i styret skal hver stemme telle likt. Ved stemmelikhet teller møteleders stemme dobbelt.

Ved valg ansees den valgt som har fått flest stemmer. Når flere får like mange stemmer avgjøres valget ved loddtrekning.

De ansattes representant har de samme rettigheter og plikter som arbeidsgivers representanter i styret, men skal ikke delta ved behandling av tariffavtaler, i lønns- og tarifforhandlinger eller i andre saker hvor styret skal ivareta rene arbeidsgiverinteresser.

#### 15. Daglig leder

Daglig leder er direkte underlagt styret.

Daglig leder administrerer virksomheten og har ansvaret for at alle arbeidsoppgaver utføres i overensstemmelse med gjeldende bestemmelser og i henhold til de vedtak som er fattet av representantskapet eller styret.

Daglig leder skal sørge for at selskapets bokføring er i samsvar med lov og forskrifter og at formuesforvaltningen er ordnet på en betryggende måte.

Daglig leders fullmakter omfatter ikke saker som etter selskapets forhold er av uvanlig art eller av stor betydning.

Daglig leder sørger for styrets sekretariat og forbereder og lager innstilling i alle saker som skal legges fram for styret til behandling. Daglig leder har møteplikt og talerett i styrets møter, dersom ikke styret i enkelte saker vedtar noe annet.

#### *16. Rapportering*

Daglig leder skal til enhver tid holde styret orientert om alle forhold av betydning for virksomheten og om økonomi og personalforhold.

Styret skal sørge for at representantskapet til enhver tid har nødvendig oversikt og i tide kan forberede nødvendige disposisjoner.

Representantskapets møtebøker skal fortløpende sendes deltakerkommunene.

#### *17. Økonomiforvaltning*

Regnskap skal føres etter kommunale regnskapsprinsipper.

#### *18. Låneopptak og garantistilling*

Selskapet v/ representantskapet har anledning til å vedta låneopptak. Høyeste ramme for selskapets samlede låneopptak er kr. 20 000 000,-. Beløpet indeksreguleres etter Statistisk sentralbyrås (SSB) indeks.

#### *19. Arbeidsgiverorganisering*

Arbeidsgiveransvaret tilligger selskapet.

Alle spørsmål knyttet til ansettelse, arbeidsvilkår og oppsigelse ligger til styret. Styret kan delegere slike oppgaver til daglig leder.

#### *20. Klage*

Klager over vedtak i medhold av brann- og eksplosjonsvernloven følger av loven.

Til behandling av klager opprettes en interkommunal klagenemnd bestående av 6 medlemmer, en fra hver deltakerkommune som oppnevnes av representantskapet.

#### *21. Endring av selskapsavtalen*

Denne avtale kan endres i samsvar med reglene i IKS-lovens § 4.

#### *22. Uttreden*

Den enkelte deltaker kan med 2 års skriftlig varsel si opp sin deltakelse og denne avtale. Ved uenighet om forhold knyttet til uttreden bringes tvisten inn for departementet.

Den kommune som trer ut av selskapet har rett på verdier prosentvis tilsvarende sin eierandel, for nettoverdiene i selskapet på det tidspunkt uttreden finner sted.

#### *23. Oppløsning*

Oppløsning av selskapet skal skje i henhold til IKS-loven.

#### *24. Voldgift*

Uenigheter i selskapet skal søkes løst internt.

Eventuell tvist om forståelsen av selskapsavtalen og om fordeling av utgifter, eller i forbindelse med det økonomiske oppgjøret etter oppløsning, avgjøres endelig av en

## Ny selskapsavtale med Osen kommune

voldgiftsnemnd på tre medlemmer som oppnevnes i samsvar med reglene i tvistemålslovens kapittel 32, dersom ikke annet følger av lov eller forskrift.

### 25. Annet

For øvrig gjelder de til en hver tid gjeldende bestemmelser i Lov om interkommunale selskaper.

Inderøy den

.....

Verran den

.....

Steinkjer den

.....

Mosvik den

.....

Snåsa den

.....

Osen den

.....

Innstilt av Representantskapet 23.10.09



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Eldres Råd		
Hovedutvalg Folk	4/10	26.01.2010
Inderøy kommunestyre	5/10	08.03.2010

Årsmelding 2009 for Eldres råd

Rådmannens forslag til vedtak:

Årsmelding 2009 for Eldres Råd tas til etterretning.

Behandling i Hovedutvalg Folk - 26.01.2010

Avstemming:

Rådmannens forslag enstemmig.

Uttalelse i Hovedutvalg Folk - 26.01.2010:

Årsmelding 2009 for Eldres Råd tas til etterretning.

Vedlegg

1 Årsmelding 2009 Eldres råd

## Bakgrunn

I vedtektene for Eldrerådet , pkt. 6, står det:

Eldrerådet skal hvert år utarbeide årsberetning som skal legges fram for kommunestyret til behandling.

## Konklusjon

Årsmelding 2009 for Eldres Råd tas til etterretning.

## ÅRSMELDING 2009

FOR

ELDRES RÅD

For perioden 2008 – 2011 er følgende valgt:

Medlemmer:

1. Magnus Balgaard
2. Jarle Holmsve
3. Eldrun Stavrum
4. Arnulf Farbu
5. Inger Sofie Stendahl Ness

Personlige varamedlemmer:

Åse Sakshaug  
Kristian Austad  
Åsta Grønnesby  
Marie Nossun  
Per Flatberg

Leder: Magnus Balgaard

Nestleder: Arnulf Farbu

Rådet har i 2009 hatt 4 møter og behandlet 13 saker. Både ordfører og rådmann har Deltatt på møtene og orientert.

Her er noen av sakene som har blitt behandlet:

### AKTIVITETSTILBUD ELDRE

Eldres råd, 05.03.09, uttalelse:

Eldres Råd synes det frivillige aktivitetstilbudet som drives ved Inderøyheimen er et meget godt tiltak, og at forholdene for slike tiltak må best mulig tilrettelegges.

Eldres Råd mener at midler fra den Kulturelle spaserstokken også kan tilfalle eldre i institusjon i form av tilskudd til den frivillige aktiviteten som drives.

Administrasjonen anmodes om å se nærmere på muligheten for å følge opp brev fra Anna Vatn.

### ÅRSMELDING 2008 FOR ELDRE RÅD

Eldres råd, 05.03.09, uttalelse:

Årsmelding 2008 for Eldres råd tas til etterretning.

### REGULERINGSPLAN FOR STRAUMEN SENTRUM – BEHANDLING ETTER HØRING.

Eldres råd, 30.04.09, uttalelse:

Reguleringsplan for Straumen sentrum vedtas med kart datert 16.04.09, og bestemmelser som vedlagt, men en håper at det ikke blir noen langvarig utsettelse av reguleringsplanen for østre del av Øvergata.

#### KOMMUNEDELPLAN RØRA 2009-2020, OFFENTLIG HØRING.

Eldres råd, 20.08.09, uttalelse:

Rådet tar plan til orientering.

#### MANGLENDE VEDLIKEHOLD AV TRYGDEBOLIGER PÅ LEIRINGEN

Eldres råd, 20.08.09, vedtak:

Eldres råd vil på det sterkeste anmode Inderøy kommune om at det snarest foretas en total gjennomgang av vedlikeholdsbehov og nødvendige tjenesteytelser i de kommunale eldreboligene på Leiringen, og at det snarlig følges opp av tiltak for å rette på forholdene.

#### BUDSJETT OG ØKONOMIPLAN 2010 – 2013

Eldres råd, 12.11.09, uttalelse:

Eldres råd tar Budsjett og økonomiplan 2010-2013, slik det fremgår av rådmannens forslag, til etterretning.