



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	47/10	21.06.2010
Inderøy kommunestyre	31/10	21.06.2010

Reguleringsplan for Nessjordet - behandling etter høring.

Rådmannens forslag til vedtak

- Med hjemmel i § 12.12 og 12-13 vedtas reguleringsplanen for Nessjordet med rettsvirkning for de områdene som ikke er omfattet av innsigelse. Vedlagt plankart og bestemmelser legges til grunn for vedtaket.*
- Fylkesmannen innsigelse vedrørende områdene i sjøen tas ikke følge (Antallsbegrensning for småbåthavna og utfylling av friområde i sjø). Kommunen anmoder om meglings med Fylkesmannens miljøvernnavdeling.*

Behandling i Hovedutvalg Natur - 21.06.2010

Forslag fra Anita Axelsson til nytt punkt 1 b og nytt punkt 1. c.

Rådmannens forslag til pkt 1 omdefineres til pkt 1 a.

1.

a) Med hjemmel i § 12.12 og 12-13 vedtas reguleringsplanen for Nessjordet med rettsvirkning for de områdene som ikke er omfattet av innsigelse. Vedlagt plankart og bestemmelser legges til grunn for vedtaket.

b) Reguleringsplanen for Nessjordet begrenser bygg til 3 etasjer med tillatt bygningshøyde inntil kote 22,5.

c) Alle bygg skal tilrettelegges for vannbåren varme.

Forslag fra Bjarne Kvistad til nytt pkt. 2

2.

Fylkesmannens innsigelse vedrørende utfylling i friområde og økning av antall båtplasser i marinaen tas ikke til følge under følgende forutsetninger:

Det gjennomføres konsekvensanalyser av utfylling av friområde i sjøen og økning av antall båtplasser i marinaen, jfr. Forskrift om konsekvensanalyser,

1. med henblikk på mulige negative følger for tidevannsstrømmene i Børgin, spesielt i forhold til utskiftning av vannet i fjordbassenget.
2. mulige negative effekter på fuglelivet, spesielt ærfuglbestanden i og rundt Straumsundet.

Hvis det kan dokumenteres ingen eller marginale effekter inngås megling med Fylkesmannen med sikte på å finne en løsning.

Avstemming:

Nytt Punkt 1 a)	Enstemmig vedtatt
Nytt Punkt 1 b)	Vedtatt mot 1 stemme
Nytt punkt 1 c)	Enstemmig vedtatt
Nytt punkt 2	Enstemmig vedtatt

Innstilling i Hovedutvalg Natur - 21.06.2010

1.

a) Med hjemmel i § 12.12 og 12-13 vedtas reguleringsplanen for Nessjordet med rettsvirkning for de områdene som ikke er omfattet av innsigelse. Vedlagt plankart og bestemmelser legges til grunn for vedtaket.

b) Reguleringsplanen for Nessjordet begrenser bygg til 3 etasjer med tillatt bygningshøyde inntil kote 22,5.

c) Alle bygg skal tilrettelegges for vannbåren varme.

2.

Fylkesmannens innsigelse vedrørende utfylling i friområde og økning av antall båtplasser i marinaen tas ikke til følge under følgende forutsetninger:

Det gjennomføres konsekvensanalyser av utfylling av friområde i sjøen og økning av antall båtplasser i marinaen, jfr. Forskrift om konsekvensanalyser,

1. med henblikk på mulige negative følger for tidevannsstrømmene i Børgin, spesielt i forhold til utskiftning av vannet i fjordbassenget.
2. mulige negative effekter på fuglelivet, spesielt ærfuglbestanden i og rundt Straumsundet.

Hvis det kan dokumenteres ingen eller marginale effekter inngås megling med Fylkesmannen med sikte på å finne en løsning.

Behandling i Inderøy kommunestyre - 21.06.2010:

Margareth Halle foreslo saken utsatt.

Votering:

Margareth Halle sitt utsettelsesforslag falt mot 2 stemmer.

Møtet ble heva og det ble avholdt gruppemøter.

Etter avholdte gruppemøter ble møtet satt igjen.

SV v/Margareth Halle foreslo slikt forslag:

1. Bestemmelsene til reguleringsplanen under pkt. 2.1. Sentrumsområdet, endres slik at følgende forhold ivaretas:
 - Spesifisert lekeareal/park på 300 m2 må bl.a. p.g.a. trafikksikkerhetshensyn lokaliseres på bakkeplan i nær tilknytning til bygningsmassen i sentrumsområdet (sør for kjøreveg, slik at kryssing av veg unngås).
2. Pkt. 2 i rådmannens forslag til vedtak tas ut. Pkt. 1 endres i tråd med dette (Jfr.argumentasjon s. 244-247).

Harald Ness foreslo slikt nytt pkt. b) i forslag til vedtak:

Reguleringsplanen begrenser bygg til 3 etg., men inntil 400 kvm. Kan benyttets til 4 etg. tilsvarende kvote 25, fortrinnsvis mot riksvegen.

Avstemming:

Pkt. 1 a): Hovedutvalg Natur sin innstilling enstemmig

Tillegg til pkt. 1 fra SV v/Margareth Halle: Falt mot 6 stemmer.

Pkt. 1 b): Harald Ness sitt forslag vedtatt mot 10 stemmer.

Pkt. 1 c): Hovedutvalg Natur sin innstilling enstemmig.

Pkt. 2: Hovedutvalg Natur sin innstilling vedtatt mot 3 stemmer.

Vedtak i Inderøy kommunestyre - 21.06.2010

1.

a) Med hjemmel i § 12.12 og 12-13 vedtas reguleringsplanen for Nessjordet med rettsvirkning for de områdene som ikke er omfattet av innsigelse. Vedlagt plankart og bestemmelser legges til grunn for vedtaket.

b) Reguleringsplanen begrenser bygg til 3 etg., men inntil 400 kvm. Kan benyttets til 4 etg. tilsvarende kvote 25, fortrinnsvis mot riksvegen.

c) Alle bygg skal tilrettelegges for vannbåren varme.

2.

Fylkesmannens innsigelse vedrørende utfylling i friområde og økning av antall båtplasser i marinaen tas ikke til følge under følgende forutsetninger:

Det gjennomføres konsekvensanalyser av utfylling av friområde i sjøen og økning av antall båtplasser i marinaen, jfr. Forskrift om konsekvensanalyser,

1. med henblikk på mulige negative følger for tidevannsstrømmene i Børgin, spesielt i forhold til utskiftning av vannet i fjordbassenget.
2. mulige negative effekter på fuglelivet, spesielt ærfuglbestanden i og rundt Straumsundet.

Hvis det kan dokumenteres ingen eller marginale effekter inngås megling med Fylkesmannen med sikte på å finne en løsning.

Vedlegg

- 1 Plankart - datert 4. juni 2010
- 2 Reguleringsbestemmelser - datert 9. juni 2010
- 3 Planbeskrivelse - datert 7. mars 2010
- 4 Søknad om dispensasjon fra RPR (kjøpesenter)
- 5 Tilleggsnotat vedrørende utnyttelsesgrad.
- 6 3 D – skisser

Uttalelser fra:

- 7 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
- 8 Nord-Trøndelag Fylkeskommune
- 9 NTNU
- 10 Sametinget
- 11 NVE
- 12 Eldres råd
- 13 Rådet for funksjonshemmede
- 14 Inderøy SV
- 15 Inderøy Venstre
- 16 Inderøy Slakteri
- 17 Per og Hilde Flatberg
- 28 Frances og Benedikte Jayaseela
- 19 Inderøy Røde kors
- 20 Ninni Rotmo Olsen
- 21 Statens vegvesen

Henvising:

Vedtak om utlegging til offentlig ettersyn, Natur 18/10 - 15.03.10

Nessjordet – Næringstomta. Avtale med Grande Eiendom A/S. Fsk 14/10 – 17.02.10

Utbygging og detaljplanlegging av Nessjordet. Fsk 12/08 - 13.02.2008

Bakgrunn

Reguleringsplan for Nessjordet ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn 15. mars 2010 og har ligget til ettersyn fram til 30. april 2010.

Letnes arkitektkontor har i samsvar med Hovedutvalgets vedtak ved utleggelse til offentlig ettersyn utarbeidet skisser i 3D format for å illustrere byggehøyder for sentrumstomta. Fasademessig er bygningene ikke ferdigprosjektert og illustrasjonene viser bebyggelsen svært forenklet.

Det har kommet inn til sammen 17 innspill til reguleringsplanen. Innholdet i innspillene er ikke referert men vedlagt saken i sin helhet.

Innspillene er temavis drøftet under "Vurderinger"

Vurdering

Småbåthavn / utfylling i sjø.

Inderøy kommune har foreslått å fjerne antallsbegrensningen på 57 båtplasser i båthavna. I praksis åpner planen for ca 20 - 25 ekstra båtplasser på utsiden av den ytterste flytebrygga. Det ble også foreslått å ta med utfylling av bade/friområde i Børgin som ble foreslått i konkurranseforslaget "VEV".

Fylkesmannens miljøvernavdeling har fremmet innsigelse mot begge disse forholdene. Kommunen har da ikke anledning til å egengodkjenne reguleringsplanen for disse områdene. Når innsigelsen er fremmet mot et avgrenset geografisk område, kan kommunen vedta med rettsvirkning øvrige deler av reguleringsplanen.

Miljøvernavdelingen argumenterer i første rekke med hensyn til ærfuglbestanden og de uheldige konsekvenser økt båttrafikk gjennom Straumsundet vil ha. Videre ønsker de på generell basis ikke etablering av tilrettelagt badeplass, og i alle fall ikke som utfylling i sjøen.

Rådmannen har forståelse for ærfuglproblematikken i den grad det måtte være noe sikkert grunnlag for at denne aktivitetsøkningen representerer noe problem for bestanden. Dette synes så langt ikke dokumentert. For så vidt gjelder etableringen av friområdet, viser rådmannen til at Nessjordet, og strandsonen her, blir en del av sentrumsområdet i Straumen og at økt menneskelig aktivitet er en konsekvens av dette. Tilrettelegging av badeplass på ett sted vil konsentrere den menneskelige aktiviteten fremfor å spre den over hele strandstrekningen.

Rådmannen går inn for at kommunen opprettholder sitt forslag, og vil be om megling i saken.

Utnyttelsesgrad:

Fylkesmannen har i høringsprosessen gitt tilbakemelding til administrasjonen på at de ønsker en gjennomgang av angitt maksimums utnyttelsesgrad og også et forslag på krav om minimums utnyttelse for området. Tallene for maks utnyttelsesgrad var videreført fra tidligere regulering og det er ikke tatt høyde for senere endringer i forskriftene om at også

parkeringsareal skal inn i beregningsgrunnlaget. Dette gir en del utslag for tomter avsatt til tett bebyggelse.

Rådmann har på grunnlag av illustrasjonsplanen for forslaget "VEV" laget en beregning av foreslått utnytting som Fylkesmannens landbruksavdeling har lagt til grunn for uttalelsen. De forutsetter at kommunen innarbeider de nye tallene i reguleringsplanen, alternativet vil være innsigelse på dette forholdet.

Endringene foreslått i vedlegg nr 5 er innarbeidet på vedlagt plankart.

Byggehøyder:

Letnes arkitektkontor har fremlagt 3D illustrasjoner som viser volum og høyde av bebyggelsen.

Takhøyden (som også blir fasadehøyden) er ut mot riksvegen 10 m og når ca kote 22. Dette er tilsvarende høyde som toppen av mønet på bankbygget.

Leilighetene i bakkant får fasadehøyde på 15 m og når ca kote 25. Bakenforliggende boligbebyggelse har mønehøyder på henholdsvis kote 24,1 (Bragstad), 21,5 (Lønvik) og 24,7 (Reitan).

Det er nødvendig med en høy utnyttelse av området. I det opprinnelige vinnerprosjektet for utbygging på området lå inne 4 etasjer – og flere leiligheter på dette plan. Det forslaget som nå foreligger innebærer at bygget senkes i terrenget (forutsatt undergang under riksveg) og antall leiligheter begrenses.

Rådmannen er noe usikker om det rent estetisk er den beste løsning med 4 etasjer over bakkenivå og 3 etasjer over takhagen. I utgangspunktet er det nærliggende å tro at bygget blir mer i harmoni med omgivelsene om en fjerner den 4. etasjen. Om ønskelig kan disse leilighetene legges inn på den vestre delen av takhagen slik at bebyggelsen får en hesteskoform rundt takhagen slik det var tegnet i det opprinnelige konkurranseforslaget.

Rådmannen går – ut fra en samlet vurdering inn for - at det åpnes for en 4. etasje på området. I så måte vektlegges hensynet til høy utnyttelsesgrad. Rådmannen merker seg også at det ikke foreligger innsigelser fra naboer på dette punkt. Utformingen underlegges en nærmere vurdering i den videre prosjektering og behandling.

I avtalen med Grande om opsjon på kjøp er i utgangspunktet forutsatt 3 etg over bakkeplan.

Grøntområder:

En del innspill kritiserer at tidligere skisserte grøntområder og parkanlegg er fjernet til fordel for mer bebyggelse og parkering. Andre innspill gjenspeiler at det er to måter å se dette på. Enten er det mest miljøvennlig å ha mye grøntanlegg i sentrumsområdet, eller det er mest miljøvennlig å bygge ut som mye som mulig for å spare andre uberørte områder for framtidig nedbygging.

Det optimale er antagelig et sted i mellom disse ytterpunktene. Rådmannen mener det i første rekke et handelssentrum som skal bygges, og at tyngdepunktet for kultur og parkanlegg fortsatt bør knyttes til gamle Straumen og Muustrøparken. Rådmannen har imidlertid en viss

forståelse for Nord-Trøndelag Fylkeskommune sterke anbefaling om at det bør legges inn lekeareal på bakkenivå for leilighetene i sentrumsområde, og at dette bør kunne kombineres med et mindre parkanlegg.

Det er drøftet noen ulike alternativer med utbygger, både med annen organisering av parkeringsplassene, og med å ta i bruk noe av parkeringsarealet lengst nord til lekeplass/park. Det har foreløpig ikke kommet fram noen endelig løsning.

Det foreslås derfor at det i planbestemmelsene settes et krav om å sette av minimum 350 m² leke/parkareal innen områdene som er regulert for sentrumsbebyggelse. Reguleringsformålet for parkering lengst nord mot omsorgsboligene endres samtidig fra parkering til sentrumsområde slik at en åpner for å kunne bruke deler av dette arealet også til grøntanlegg.

Parkeringsplasser:

Størrelsen på parkeringsanleggene må stå i forhold til forretningsarealet. Nessjordet skal være det viktigste handelssentrumet for kommunen, og ingen er tjent med at parkeringsanleggene er underdimensjonert. Det er satt minimumskrav til parkeringsdekning i reguleringsbestemmelsene som oppfylles i de vedlagte skissene og vesentlig reduksjon i parkeringsarealet er ikke tilrådelig.

Målsetningen både for miljø og næringsliv må være at befolkningen tar færre handleturer til nabokommunene og heller flere til Straumen. Da må det tilrettelegges for attraktive forretninger og gode parkeringsforhold.

Medvirkning i planprosessen:

I praksis er det nå brukt over 4 år fra tomteanskaffelse til man nå nærmer seg realisering. Det er gjennomført to konkurranser med informasjonsrunder rundt prosjektet og politisk nivå har hatt Nessprosjektet med næringstomta til behandling i ulike sammenhenger. (sist gang i forbindelse med behandling av opsjonsavtale med Grande Eiendom A/S.)

Denne siste reguleringsrunden er riktig nok gjennomført over en relativt kort periode. Det har vært behov for – fra et gitt tidspunkt – å prioritere fremdrift i utredningen; jfr. også behovet for å få tilrettelagt for bolig og næringsarealer i sentrum/Inderøy.

Etter rådmannen skjønn er det gitt godt rom for reell medvirkning i utviklingen av dette prosjektet. Jeg kan vanskelig se at ikke alle fakta og hensyn av relevans og betydning etterhvert må være utredet, se referanse til tidligere saker/saksbehandling.

Miljøprofil:

Ny teknisk forskrift som trådte i kraft sommeren 2009 forutsetter økte isolasjon og tetthetskrav som vil gi 25 % nedgang i energibehovet. Minst 40 % av energien til oppvarming skal kunne dekkes fra alternative energikilder.

De nye kravene har konsekvenser også for byggekostnaden. Rådmannen mener det ikke er tilrådelig å legge ytterligere generelle krav og kostnader til prosjektet ved f. eks å kreve passivhusstandard for all ny bebyggelse

Ved salg av de forskjellige utbyggingsfeltene for boliger skal imidlertid miljøhensyn være et av elementene for valg av utbygger. Prosjekt med f. eks passivhus eller andre fremtidsretta løsninger vil kunne komme inn som svært aktuelle alternativ. Kommunen må imidlertid da være forberedt på at en neppe kan oppnå full markedspris for tomteareal til denne type prosjekter.

Brannstasjon:

Det har framkommet flere interessenter til både brannstasjonsbygget og tomta. Rådmannen står fortsatt fast på at bygget bør rives av følgende grunner:

- Bygningen orienterer seg feil i forhold til den nye "gågata" mellom Nessjordet og Straumen. Det blir en dårlig gateutforming ved å la den stå.
- For å oppnå universell utforming av gangvegsystemet bør terrenget ved brannstasjonen senkes.
- Ved etablering av ny undergang må et betydelig antall parkeringsplasser erstattes.
- En sentral plassering for kollektivtrafikken bør prioriteres fremfor private interesser.

Som følge av utbyggingen på Ness og Venna blir det løpet av de nærmeste årene betydelig ledige bygningsmasse både i Straumen sentrum og i Samfunnshuset. Det bør ikke by på problemer å huse de fleste av de gode formål og ideer i ledig bebyggelse.

Konklusjon

Det er fortsatt mye detaljering som gjenstår før prosjektet er ferdig utviklet, og en må påregne justeringer i planen ettersom mer av detaljprosjekteringen kommer på plass. Rådmannen mener det likevel er riktig å få på plass reguleringsvedtaket nå, slik at ikke dette bremser framdriften i utbyggingen.

Byggesaksbehandlingen gir begrensede styringsmuligheter innenfor det som reguleringsplanen åpner for og en er avhengig av en viss velvilje og samarbeide med utbygger for å påvirke sluttresultatet.

Det vises til den ekstra styringsmulighet som Inderøy kommune har gjennom avtalen om opsjon på på kjøp.

For å sikre styring med videre utforming av området er det imidlertid eksplisitt satt krav om at både utomhusplan (parkering, torg, parkanlegg) og skiltplan skal behandles og godkjennes av Hovedutvalg Natur.

Oppsummering av vesentlige endringer gjort i reguleringsplanen etter offentlig ettersyn:

- Tillatt utnyttelsesgrad er justert i samsvar med notat godkjent av Fylkesmannens landbruksavdeling.
- Sentrumsområdet er i stedet for blandet byggeformål (Forretning, kontor, bolig) regulert til "Sentrumsområde"
- Parkeringsarealet nord for Sentrumsområdet – reguleres også til "Sentrumsområde" for å eventuelt kunne benytte område både til parkering og parkformål.
- Det er spesifisert at et vist areal skal innarbeides som leke/parkareal innenfor sentrumområdet.

- Uspesifiserte byggeområde (B1,B2,B3) er spesifisert til byggeområde for bolig/tjenesteyting. Dette samsvarer med tiltenkt formål, dvs. bolig / offentlige boliger, eventuelt med mindre innslag av service/næring.
- Det spesifiseres på plankartet hva som er offentlig og hva som er privat veg siden tegnereglene ikke skiller på dette.
- Vegtraseen gjennom sentrumsområdet er noe justert og det er lagt inn fortau i hele lengden.
- Tegnforklaringen er rettet i forhold til balløkke, styrt møneretning, og fotgjengerkryssing.
- Reguleringsbestemmelsene pkt 1.9 er justert i samsvar med innspill fra NVE.
- Krav om vannboren varme i bestemmelsene er tatt ut i samsvar med innspill fra Fylkesmannen

Rådmannen anbefaler at reguleringsplanen vedtas slik den nå foreligger.