



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato

Særutskrift - Kommunedelplan Straumen, 2. gangs behandling og ferdiggodkjenning

Rådmannens forslag til vedtak:

Med heimel i plan og bygningslova sin § 11-15, blir kommunedelplan Straumen for 2012- 2015 godkjent. I planen er det lagt til rette for framtidige bustadområde, gang/sykkelvegar og område som sikrar friluftsliv.

Det er gjort følgjande endringar etter 1.gangs høring:

- Planbestemmelse 1-2 er endra til at tomter i eksisterande byggeområde skal nyttast til einebustadar med maks mønehøgd 7,5m.
- Etter innsigelse frå Fylkesmannen i Nord-Trøndelag er 5 nye hus på Sundnesneset fjerna.
- Etter innsigelse frå Fylkesmannen i Nord-Trøndelag er 1 nytt hus på Fagervold gnr. 3/8 fjerna.
- Reguleringsplanen for Brenne som vart godkjent den 20.03.06 er oppheva og nye formål er lagt inn i kommunedelplan Straumen.

Behandling i Hovedutvalg Natur - 18.06.2012:

Saksordfører: Steinar Klev

Izabella Vang ba om gruppemøte og møtet ble heva. Møtet ble satt igjen etter 30 min.

V, Krf, H og SP v/Steinar Klev fremmet slikt endringsforslag,

- kulepunkt en i 2. avsnitt:
Planbestemmelse 1-2 er endra til at tomter i eksisterande byggeområde skal nyttast til bustadar med maks mønehøgd 7,5m.
- kulepunkt tre i 2. avsnitt: Nytt hus på Fagervold gnr. 3/8 tas inn.

Avstemming:

Kulepunkt en: Vedtatt, 6 stemte for og 5 stemte imot.

Kulepunkt to: Enstemmig.

Kulepunkt tre: Vedtatt, 10 stemte for og 1 stemte imot.

Kulepunkt fire: Enstemmig.

Uttalelse i Hovedutvalg Natur - 18.06.2012

Med heimel i plan og bygningslova sin § 11-15, blir kommunedelplan Straumen for 2012- 2015 godkjent. I planen er det lagt til rette for framtidige bustadområde, gang/sykkelvegar og område som sikrar friluftsliv.

Det er gjort følgjande endringar etter 1.gangs høring:

- Planbestemmelse 1-2 er endra til at tomter i eksisterande byggeområde skal nyttast til bustadar med maks mønehøgd 7,5m.
- Etter innsigelse frå Fylkesmannen i Nord-Trøndelag er 5 nye hus på Sundnesneset fjerna.
- Nytt hus på Fagervold gnr. 3/8 tas inn.
- Reguleringsplanen for Brenne som vart godkjent den 20.03.06 er oppheva og nye formål er lagt inn i kommunedelplan Straumen.

Behandling i Formannskapet - 20.06.2012

Saksordfører: Lise Eriksen

Harald Ness bad om gruppemøte og møtet ble heva. Møtet ble satt igjen etter 5 min.

Leif Hjulstad fremmet Hovedutvalg Natur sin innstilling slik:

- kulepunkt en i 2. avsnitt:
Planbestemmelse 1-2 er endra til at tomter i eksisterande byggeområde skal nyttast til bustadar med maks mønehøgd 7,5m.
- Etter innsigelse frå Fylkesmannen i Nord-Trøndelag er 5 nye hus på Sundnesneset fjerna.
- Reguleringsplanen for Brenne som vart godkjent den 20.03.06 er oppheva og nye formål er lagt inn i kommunedelplan Straumen.

Ida Stuberg fremmet slikt nytt kulepunkt tre:

Omsøkt hus på berghaug på gnr 3/8 Fagervold tas ut av planen og søkt mekling på.

Avstemming:

Kulepunkt en: Hovedutvalg Natur sin uttalelse vedtatt, 5 stemte for og 4 stemte imot.

Kulepunkt to: Hovedutvalg Natur sin uttalelse enstemmig

Kulepunkt tre: Ida Stuberg sitt forslag enstemmig.

Kulepunkt fire: Hovedutvalg Natur sin uttalelse enstemmig.

Hovedutvalg Natur sin uttalelse, med endringer fremkommet i møtet, enstemmig.

Innstilling i Formannskapet - 20.06.2012

Med heimel i plan og bygningslova sin § 11-15, blir kommunedelplan Straumen for 2012- 2015 godkjent. I planen er det lagt til rette for framtidige bustadområde, gang/sykkelveg og område som sikrar friluftsliv.

Det er gjort følgjande endringar etter 1.gangs høring:

- Planbestemmelse 1-2 er endra til at tomter i eksisterande byggeområde skal nyttast til bustadar med maks mønehøgd 7,5m.
- Etter innsigelse frå Fylkesmannen i Nord-Trøndelag er 5 nye hus på Sundnesneset fjerna.
- Omsøkt hus på berghaug på gnr 3/8 Fagervold tas ut av planen og søkt mekling på.
- Reguleringsplanen for Brenne som vart godkjent den 20.03.06 er oppheva og nye formål er lagt inn i kommunedelplan Straumen.

Behandling i Kommunestyret - 25.06.2012

Saksordfører: Lise Eriksen

AP v/Bjarne Kvistad foreslo første kulepunkt i forslag til vedtak slik:

- Planbestemmelse 1-2 er endra til at tomter i eksisterande byggeområde skal nyttast til einestadar med maks mønehøgd 7,5m.

Avstemming:

Kulepunkt en: Formannskapetets innstilling vedtatt, 19 stemte for og 12 stemte imot.

Formannskapetets øvrige innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret - 25.06.2012

Med heimel i plan og bygningslova sin § 11-15, blir kommunedelplan Straumen for 2012- 2015 godkjent. I planen er det lagt til rette for framtidige bustadområde, gang/sykkelveg og område som sikrar friluftsliv.

Det er gjort følgjande endringar etter 1.gangs høring:

- Planbestemmelse 1-2 er endra til at tomter i eksisterande byggeområde skal nyttast til bustadar med maks mønehøgd 7,5m.
- Etter innsigelse frå Fylkesmannen i Nord-Trøndelag er 5 nye hus på Sundnesneset fjerna.
- Omsøkt hus på berghaug på gnr 3/8 Fagervold tas ut av planen og søkt mekling på.
- Reguleringsplanen for Brenne som vart godkjent den 20.03.06 er oppheva og nye formål er lagt inn i kommunedelplan Straumen.

Henvising:

1. Planprogram for kommunedelplan Straumen, vedteken i Formannskapet den 1.06.11

2. Utkast til plan behandla i Hovedutvalg Natur den 30.01.12 og 1.02.12.

Vedlegg:

- 1 Kommunedelplan Straumen 2012-2025, planbeskrivelse
- 2 Plankart

Bakgrunn

Straumen er kommunesenteret i nye Inderøy kommune. Dette medfører ein stadig etterspørsel etter bustadtomter både til einebustadar og mindre husvære som leilegheiter/rekkehus. Det er stadig fleire som ynskjer å bu nær sentrum med tanke både på skule og andre aktiviteter. Difor har det vore eit ynskje frå politisk hald om å leggja til rette for nye tomter og gjerne for barnefamiliar. Gjennom planprosessen har det vore ei utfordring å finna sentrumsnære tomter til akseptable prisar. Det er kome innspel frå grunneigarar på nye bustadar, og sektormyndighetene har vore invitert til å koma med ei førebels vurdering før planutkastet vart utarbeidd.

Tor og Audhild Dahl kom med innspel på ei tomt på Fagervold gnr. 3/8 etter fristen, men vart lagt inn i planutkastet etter 1. gangshøring.

I tillegg kom Johannes Neergård, grunneigar av gnr. 7/2 med innspel på ca. 15 bustadtomter etter 1. gangs behandling. Administrasjonen sendte dette innspelet med til 1. gangs høyring for å få ei førehandsvurdering av arealet.

Planutkastet til kommunedelplan Straumen har vore på offisiell høyring etter plan og bygningslovens § 11- 14 i minst 6 veker og det er kome inn 13 merknader.

Vurdering

Ei liste over innkomne innspel ligg ved saken. Det er stort sett sektoretatar som har gjeve uttale, men enkeltpersoner har merknader innanfor bustadbygging. Partane som uttaler seg er nøgde med sjølve planprosessen, men det er misnøye og innsigelse på nokre byggeområde.

Alle innkomne merknader er teken med i vurderinga og brev med merknader/innspel er vedlagt saksframlegget.

Merknader er vurdert etter innkomen dato:

1. Willy Pettersen, innbyggjar på Sundsneset ynskjer større utnyttingsgrad på arealet innanfor ein radius på 2, 5 km frå sentrum. For å auka takten i nye bustadområde, bør kommunen etablere eit eige bustadselskap. Hovudmålet med å revidere kommuneplanen har vore å utvikla bustadområde nær sentrum. Det er teke utgangspunkt i utmarksområda sidan landbruksområdet kring Straumen blir rekna

som viktige nasjonale og regionale område. Ut frå tidlegare praksis og innsigelse, har kommunen fokusert på dei områda som det er realistisk å få gjennomført. Byggeområde på Saksmoen, med utviding mot nordaust slik det er føreslege i planen samt utviding av Kvistadbakkan, ligg alle innanfor ei grense på 1-2 km frå skule- og sentrumsområde. Dette blir vurdert som svært akseptabel avstand til sentrum.

2. Asplan Viak har sendt uttale på vegne av opplysningsvesenets fond og har ingen merknader til planutkastet.
3. Norges vassdrag og energidirektorat (NVE) minner om at det kan finnes ukjente kvikkleirefunn eller dårleg byggegrunn, og dei kjem til å setja krav om geoteknisk vurdering i utarbeiding av reguleringsplanar for byggeområde. Der det blir sett krav om detaljplanar, vil denne geotekniske vurderinga vera ein del av høyringar/planprosess.
4. Inderøy Pensjonistlag ynskjer tilrettelegging for pensjonistar i Straumen sentrum både når det gjelder parkeringsplasser, belysning og kvileplassar. Kommunedelplan for Straumen er først og fremst ein oversiktsplan og enkelement bør regulerast inn i reguleringsplanar og nærmiljøprosjekt i sentrum. Difor er uttalen sendt Inderøy 2020 og sentrumsutviklingsprosjektet som er eit meir eigna plass for å få gjennomført slike tiltak.
5. Sametinget opplyser at det er ingen kjente kulturminner og bygningar innanfor kommunedelplan Straumen. Dei ynskjer at kommunen har tydeleg retningslinjer i planen om at samiske kulturmyndigheitar skal uttala seg til tiltak og reguleringsplanar som ikkje tidlegare er avklart.
6. Nord-Trøndelag fylkeskommune ved regional utviklingsavdeling har ingen innsigelse til planen, men dei vil ikkje tilrå ettersendt innspel frå Johannes Neergård om bustadfelt på gnr. 7/2 mellom Kvistadbakkan og Berg på grunn av det omfattar større areal med dyrka jord og ligg i eit utflatande terreng. Innspelet til Johannes Neergård kom etter 1. gangs behandling og vart sendt med for førehandsvurdering av sektoretatane. Arealet er ikkje lagt inn i planen sidan det alt er planlagt utbygging av 32 nye hus i kommunedelplanen.

Fylkeskommunen ynskjer at krav til leikeplass i regulerte bustadfelt skal inn i arealdelen. Inderøy kommune meiner det er meir ynskeleg med detaljerte planbestemmelser i reguleringsplanen sidan bustadområda kan ha svært ulike behov for nære uteområde. Elles er kommentarane til planbestemmelsene retta opp i tråd med plan og bygningsloven og gjeldande rettleiing.

7. Sissel Slappgård/Magne Rotmo, innbyggjarar på Sundsnesset ynskjer meir detaljerte bestemmelser i eksisterande byggefelt. Mellom anna at ledige tomter skal nyttast til einbustadar, og det blir sett maks. mønehøgde på bygg. I tillegg meiner dei at BYA = 30 % er vel høg utnyttingsgrad i etablerte felt.

Bestemmelsen 1-2 er endra til einbustadar med maksimum mønehøgde til 7,5 meter. Når det gjeld utnytting at tomt på BYA= 30 %, bør det bli ståande med bakgrunn i at fylkesmannen oppmodar kommunen om å ha høg utnyttingsgrad på areal innanfor kommunedelplan Straumen.

8. Inger M Gausen har i eksisterande plan eit areal til ny barnehage for Sakshaug. Sidan barnehagen er bygd på anna areal, ynskjer Gausen at avsett område blir nytta til bustadformål. Sidan dette arealet tidlegare har blitt vurdert og godkjent til byggeformål, og det ikkje er aktuelt med barnehage her lenger, er området vurdert som kurant å endra til bustadformål på ca. 2 dekar.

9. Nystrøm/Hagen og Stallvik /Løge er huseigarar ved Sund folkehøgskule. Dei ynskjer ikkje gang/sykkelveg inntil sine hus, men ynskjer andre tiltak for å hindre fartsauke forbi Sund. I sitt høyringsbrev føreslår dei gang/sykkelvegen på austsida av fylkesveg frå Sund Folkehøgskule til Sund gard med kryssing av veg og gang/sykkelveg går på vestsida ned til kryss F.v 755. I tillegg vil dei ha fartsgrense på 40 km pr. time samt opphøgd gangfelt ved kryssing på Flagvegen.

Gang/sykkelveg frå fylkesveg 755 til Sund er innlagt på kommunen si liste over prioriterte gang/sykkelvegar. Når tiltaket blir finansiert frå fylkeskommunen, vil det bli laga ein eigen reguleringsplan for tiltaket. Det er ikkje heldig med ein gang/sykkelveg med innlagt kryssing slik som uttalen frå innbyggjarane på Sund ynskjer, men sjølve detaljane vil bli fastlagt i ein seinare reguleringsplan. Den framtidige gang/sykkelvegen blir lagt inn i kommunedelplanen fram til kryss mot Vika, og korleis løysing ein vel mot Sund folkehøgskule blir nærmare vurdert i kommande reguleringsplan.

10. Kjetil Sakshaug har to merknadsbrev. Han er eigar av gnr. 5/1 og hadde to forslag til bustadformål som ikkje er med i planforslaget. Han har i uttale påpeikt sine ynskje om dela frå 1 dekar dyrka areal til eige tomt, samt at areal nedom museet blir teken til bustadformål. Han grunngjev sine ynskje med at han tidlegare har vore positiv til å gi areal til «kjerktu» og gravplass.

Det vises til planutkastet med konsekvensanalysen av innspela til Sakshaug. I planutkastet vart begge innspela avvist. Det eine ligg på dyrka jord og innanfor 100-metersbelte, og det andre ligg nedanfor museumsområdet på dyrka areal. Arealet nedom museet har vore vurdert i tidlegare planar og avvist på grunn av omsynet til kulturlandskapet kring museet og «gamlekyrkja». Dette arealet har fått LNF-formål med hensynssone for landskap. Begge areal kan vanskeleg gjennomførast ut frå gjeldande lovverk og er i tråd med dei tilrådingane kommunen har fått frå sektoretatane.

11. Fylkesmannen i Nord- Trøndelag.

Landbruksavdelinga har følgjande merknad:

- a) Utviding av Kvistadbakkan. Fylkesmannen rår kommunen til å spara beiteområdet til Frode Sakshaug nærast « gamlekyrkja» og bør heller trekka området mot vest for å ta betre vare på kulturlandskapet. Dei varslar og innsigelse til ettersendt innspel til Johannes Neergård som omfattar både dyrka jord og innmarksbeite.

Inderøy kommune la inn utviding av Kvistadbakkan på grunn av nærleiken til sentrum, og at området har ei naturleg grense mot dyrka areal og to eksisterande bustadhus. Ut frå denne vurderinga ligg byggeområdet som i planforslaget til 1. gangs høyring.

- b) I planforslaget var det lagt inn 5 nye bustadhus på Sundnesnesset. Landbruksavdelinga fremjar **innsigelse mot alle nye hus på dette området** med bakgrunn i at eksisterande bustadområde med dagens skogpuller er ei naturleg grense og vart vedtatt som ei grense i førre revidering av kommunedelplan Straumen. Innsigelsen frå Fylkesmannen er teken til følgje, og dei 5 bustadane er trekt ut av planen. Det er tidlegare omdisponert dyrka areal til bustadformål på Sundnesnesset som bør byggjast på før ein avset nye byggeområde.
- c) I planforslaget er det lagt ut 3 tomter for spreidd bustadbygging i Lursvingen. Landbruksavdelinga meiner at det bør stå at det er ikkje lov å byggja på dyrka jord og ikkje berre jordlov. Bestemmelsen er retta opp med tanke på særlover.
- d) Når det gjeld å dela frå ei tomt til bustad på Fagervold gnr. 3/ 8, kom denne inn etter innspelfristen men vart likevel behandla ved 1.gangs behandling og sendt med på offentleg høyring. Fylkesmannen **har innsigelse til tomta** ut frå omsynet til regionale og nasjonale jordvern- og kulturlandskapsverdiar, og at det blir planlagt nye bustadtomter på Saksmoen. Sidan saka tidlegare har vore behandla som dispensasjon med klage der søkjar ikkje fekk medhald, blir tomta trekt ut av planen og søkjarane vist til nye tomter i nærleiken.

Miljøvernavdeling har følgjande merknader:

- a) Når det gjeld nye bustadhus på Sundnesneset, rår miljøvernavdelinga ifrå ytterleg bustader ut frå dei landskapsverdiane som ligg kring skogpullane på området.
- b) Utviding av småbåthamna på Næss var med i første planutkastet før kommunen hadde møte med sektoretatane. I møtet var det semje om at utviding av båthamna skulle avklarast i reguleringsplanen for Nessjordet og ikkje i kommunedelplanen. Miljøvernavdelinga har kome med innsigelse mot utviding av båthamna på Næss, noko som er unødvendig all den tid dette er trekt ut.

Kommunalavdelinga påpeikar ein del feil i kart og bestemmelser som er retta opp i tråd med plan og bygningsloven sin § 11-9, § 11-10, § 11-12. Dette gjeld juridiske bestemmelser til ulike Formål i planen.

12. Statens Vegvesen minner om at nye byggeområde i detaljplanen bør vurderast i tilhøve til retningslinje for behandling av støy i plansaker.

Når det gjeld utbygging av gang og sykkelveg, bør kommunen vurdere alternativ gang/sykkelveg frå Saksmoen om Vennalia til sentrum for å skilja mjuke trafikkantar frå biltrafikk. Denne løysinga har Statens Vegvesen påpeikt under tidlegare møte med kommunen, men kommunen har sett på avstand og trafikktryggleik og vurderer det beste alternativet er langs ny veg til Vudduvegen og kryss ved fylkesveg 761, fordi dette på sikt vil bli den kortaste avstanden frå Saksmoen og til skule/kulturhus. Vegvesenet viser til ny prioritering av gang- og sykkelveg med invitasjon for innspel til fylkesplan 2014-17.

Konklusjon

Når det gjeld innkomne merknader til kommunedelplanen, er dei fleste merknader tekne til følgje og endra i planen. Nokre merknader er formål som tidlegare er vurdert i planprosessen og står uendra i den endelege kommunedelplanen.

Dei to innsigelsene frå fylkesmannen på bustadhus er tekne til følgje sidan hovudmålet med planen er oppnådd når det er lagt inn 32 nye bustadtomter innanfor planen. I tillegg har planen lagt til rette for betring av vilkåra for mjuke trafikkantar med nye gang/sykkelveg, samt lagt vekt på friluftsliv i nærrområde for skular og barnehagar.