



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	66/13	21.10.2013
Formannskapet	70/13	23.10.2013
Hovedutvalg Natur	79/13	18.11.2013
Formannskapet	76/13	20.11.2013

Kommuneplanens arealdel, 1. gangs behandling og offentlig høring

Rådmannens forslag til vedtak:

Utkast til kommuneplanens arealdel for 2014- 2025 blir lagt ut til offentlig ettersyn jfr. plan og bygningslovens § 11- 14. Planutkastet består av kart, planbeskrivelse med planbestemmelser. Planen omfatter både land og sjøareal i 1756 Inderøy kommune og inneholder mellom annet nye områder for bolig- og fritidsbebyggelse samt byggegrenser mot sjø i deler av kommunen. Planforslaget viser også hvilke reguleringsplaner som gjelder i planen.

Arealplanen sendes på offentlig høring med frist på minst seks uker for å gi uttalelse og fremme innsigelser.

Behandling i Hovedutvalg Natur - 21.10.2013

Saksordfører: Steinar Klev

Ole Anders Iversen fremmet følgende forslag:
Saken utsettes

Avstemming

Utsettelsesforslag enstemmig vedtatt

Innstilling i Hovedutvalg Natur - 21.10.2013

Saken utsettes

Behandling i Formannskapet - 23.10.2013

Ordfører foreslo saken utsatt

Avstemming

Enstemmig

Vedtak i Formannskapet - 23.10.2013

Saken utsettes

Behandling i Hovedutvalg Natur - 18.11.2013

Saksordfører: Steinar Klev

Endringsforslag fra Høyre, Venstre og Senterpartiet:

Punkt 6.1.6 Boligområde gnr 194.1 Grønnesby. Omsøkt på 80 da tas til boligformål

Avstemming: Enstemmig

Punkt 6.1.1 Gnr 222/10. Omsøkt areal tillates med unntak av 1,5 da dyrka areal.

Avstemming: Enstemmig

Punkt 6.1.12 Gnr 346/1 Tas inn bruksendring med nytt formål fritids- og turistformål.

Avstemming: Enstemmig

Punkt 5.1. De private boligområdene Flatåsmyra, Lorås, Manem, Røvika og Skjelvan tas inn i arealplanen som eksisterende boligområde.

Avstemming: Enstemmig

Punkt 5.2 Næringsformål. Tillegg. Andre næringsarealer ikke omfattet av planen blir vurdert fortløpende.

Avstemming: Enstemmig

Endringsforslag fra SV/ v Mads Skaugen:

Innspill under **punkt 6.1, 17,18 og 21.** med formål fritids- og turistformål tas ut av planen.

Avstemming: Vedtatt mot tre stemmer

Under **punkt 5.3** Sjøareal ny setning:

Eventuell nybygging innenfor 100-metersfeltet skal være minst mulig privatiserende eller øke mulighetene for allmenn bruk

Avstemming: Vedtatt mot 1 stemme

Under **punkt 6.8** Byggegrense ny setning:

Utenom områdene med spesielle byggegrenser skal 100-metersbeltet fortsatt gjelde som prinsipp.

Avstemming: Enstemmig

Samlet avstemming:

Rådmannens innstillingen med vedtatte endringsforslag enstemmig vedtatt.

Innstilling i Hovedutvalg Natur - 18.11.2013

1. Utkast til kommuneplanens arealdel for 2014- 2025 blir lagt ut til offentlig ettersyn jfr. plan og bygningslovens § 11- 14. Planutkastet består av kart, planbeskrivelse med planbestemmelser. Planen omfatter både land og sjøareal i 1756 Inderøy kommune og inneholder mellom annet nye områder for bolig- og fritidsbebyggelse samt byggegrenser mot sjø i deler av kommunen. Planforslaget viser også hvilke reguleringsplaner som gjelder i planen.

2. Punkt 6.1.6 Boligområde gnr 194.1 Grønnesby. Omsøkt på 80 da tas til boligformål

3. Punkt 6.1.1 Gnr 222/10. Omsøkt areal tillates med unntak av 1,5 da dyrka areal.

4. Punkt 6.1.12 Gnr 346/1 Tas inn bruksendring med nytt formål fritids- og turistformål.

5. Punkt 5.1. De private boligområdene Flatåsmyra, Lorås, Manem, Røvika og Skjelvan tas inn i arealplanen som eksisterende boligområde.

6. Punkt 5.2 Næringsformål. Tilegg. Andre næringsarealer ikke omfattet av planen blir vurdert fortløpende.

7. Innspill under punkt 6.1, 17,18 og 21. med formål fritids- og turistformål tas ut av planen.

8. Eventuell nybygging innenfor 100-metersfeltet skal være minst mulig privatiserende eller øke mulighetene for allmenn bruk

9. Under punkt 6.8 Byggegrense ny setning:

10. Utenom områdene med spesielle byggegrenser skal 100-metersbeltet fortsatt gjelde som prinsipp.

11. Arealplanen sendes på offentlig høring med frist på minst seks uker for å gi uttalelse og fremme innsigelser.

Behandling i Formannskapet - 20.11.2013

Saksordfører: Signar Berger

Rådmannen fremmet følgende tilleggsforslag:

Til planbestemmelsene: For området nr. 17, 18, 21 skal arealet tilbakeføres til jordbruksareal etter endt bruk. Det skal ikke føres opp tekniske inngrep som spikertelt og lignende i disse områdene.

Leif Hjulstad fremmet følgende forslag til erstatning for pkt. 7 i hovedutvalg Natur sin innstilling: Pkt 17,18 og 21 – Rådmannens forslag - vedtas

Avstemming

Det ble stemt punktvis:

1. Som innstilling i hovedutvalg Natur - Enstemmig
2. Punkt 6.1.6. Som innstilling i hovedutvalg Natur - Enstemmig
3. Punkt 6.1.1 Tas ut. Enstemmig
4. Punkt 6.1.12. Som innstilling i hovedutvalg Natur - Enstemmig
5. Punkt 5.1. Som innstilling i hovedutvalg Natur - Enstemmig
6. Punkt 5.2. Som innstilling i hovedutvalg Natur - Enstemmig
7. Rådmannens tilleggsforslag vedtatt mot 3 stemmer
8. Som innstilling i hovedutvalg Natur - Enstemmig
9. Punkt 6.8. Som innstilling i hovedutvalg Natur - Enstemmig
10. Som innstilling i hovedutvalg Natur - Enstemmig

Vedtak i Formannskapet 20.11.2013

1. Utkast til kommuneplanens arealdel for 2014- 2025 blir lagt ut til offentlig ettersyn jfr. plan og bygningslovens § 11- 14. Planutkastet består av kart, planbeskrivelse med planbestemmelser. Planen omfatter både land og sjøareal i 1756 Inderøy kommune og inneholder mellom annet nye områder for bolig- og fritidsbebyggelse samt byggegrenser mot sjø i deler av kommunen. Planforslaget viser også hvilke reguleringsplaner som gjelder i planen.
2. Punkt 6.1.6 Boligområde gnr 194.1 Grønnesby. Omsøkt på 80 da tas til boligformål
3. Punkt 6.1.12 Gnr 346/1 Tas inn bruksendring med nytt formål fritids- og turistformål.
4. Punkt 5.1. De private boligområdene Flatåsmyra, Lorås, Manem, Røvika og Skjelvan tas inn i arealplanen som eksisterende boligområde.
5. Punkt 5.2 Næringsformål. Tillegg. Andre næringsarealer ikke omfattet av planen blir vurdert fortløpende.
6. For området nr. 17, 18, 21 skal arealet tilbakeføres til jordbruksareal etter endt bruk. Det skal ikke føres opp tekniske inngrep som spikertelt og lignende i disse områdene.
7. Eventuell nybygging innenfor 100-metersfeltet skal være minst mulig privatiserende eller øke mulighetene for allmenn bruk
8. Under punkt 6.8 Byggegrense ny setning:
Utenom områdene med spesielle byggegrenser skal 100-metersbeltet fortsatt gjelde som prinsipp.
9. Arealplanen sendes på offentlig høring med frist på minst seks uker for å gi uttalelse og fremme innsigelser.

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse, planbestemmelser

Henvisninger:

- Plan og bygningslovens kapittel 11, kommuneplan
- Planstrategi 2012-2016, Planprogram for kommuneplanens arealdel.
- Kommuneplanens samfunnsdel 2013- 2025, langsiktig arealplanlegging.

Bakgrunn

Nye Inderøy kommune har i dag flere gjeldende arealplaner innenfor kommunens grenser. Tidligere Mosvik kommune har en arealplan fra 2002 og Inderøy kommune sin arealdel ble vedtatt i 2007. Det har vært en egen kommunedelplan for Framverran som nå er innarbeidd i den nye arealplanen. Dette gjelder også for kommunedelplan i sjø som omfattet sjøarealene i tidligere Inderøy kommune. Den nye kommuneplanens arealdel vil omfatte alt areal både land og sjø med unntak av kommuneplanen for Straumen og kommunedelplan Røra som fremdeles gjelder.

Kommuneplanens arealdel skal bygge på de mål og strategier som er sett i kommuneplanens samfunnsdel når det gjelder befolkningsutvikling, næringsarbeid og langsiktig arealplanlegging. Kommuneplanens arealdel skal videre utformes og gjennomføres i tråd med plan og bygningslovens kapittel 11. Rettsvirkning av kommuneplanen er forankret i plan og bygningslovens § 11-6 og skal vise hovedmål og hensynssoner for bruk og vern av arealer.

En arealdel består av kart, planbeskrivelse og planbestemmelser. Kartet og planbestemmelsene er de juridiske dokumentene som har rettsvirkning i forhold til saksbehandling og nye tiltak. Planbeskrivelsen inneholder generelle vurderinger og en konsekvensutredning av nye innspill etter Forskrift om konsekvensutredning som kommunen er pålagt etter plan og bygningslovens § 4-1, planprogram.

Vurdering

I planbeskrivelsen er det som nevnt en enkel konsekvensutredning med vurdering av de enkelte innspillene, men her er tatt noen generelle betraktninger på noen formål og innspill.

Boligbygging.

I planen er det tatt utgangspunkt i at grendene skal ha muligheter for både boligområder og spredt boligbygging inntil grendesentrene. Større boligområder som ligger langt fra sentrum, bør ikke prioriteres med bakgrunn i langsiktige arealmål om trafikksikker vei og at arealene skal nyttes på en klima- og miljøvennlig måte. Det er likevel tatt inn 3 boliger i Tømtåsen som tidligere er behandlet som en dispensasjon.

Nye større boligområder er forlenging av Småland og Langåsen på Sandvollan, som er knyttet til eksisterende gang/sykkelvei til skole. På Sandvollan er det også tatt inn utviding av Gangstadfeltet mot sørvest nær skolen. Det er positivt at det blir tilrettelagt nye områder på Sandvollan, siden kommunen har de fleste spørsmål etter eneboliger her.

I tillegg er det tatt inn et boligområde med 8 boenheter på Stranda. Dette området vurderes i dag som en stor boligtomt med eksisterende bebyggelse.

Strandsonen.

I planen er det tatt utgangspunkt i delmålet på samfunnsdelen som viser at Inderøy er positiv til ny fritidsbebyggelse. Fritidseiendommene skal lokaliseres nær eksisterende områder og med god infrastruktur.

I tillegg har utarbeidelse av arealdelen tatt hensyn til de statlige planretningslinjene der kommunen er delt i streng og mindre streng sone. I de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø, er det følgende skrevet under punkt 4.2 som gjelder differensiering gjennom planlegging, « *Det er ikke mulig å foreta en geografisk avgrensing i retningslinjene som fullt ut tar hensyn til lokale forskjeller innad i den enkelte kommune. Derfor vil retningslinjene ha ulik vekt i ulike*

delar av kommunen i arbeidet med kommuneplaner. Det vil derfor åpnes for å foreta ytterligere differensiering i kommuneplanens arealdel og eventuelt i regional plan av områder innad i kommunen som synliggjør slike lokale variasjoner».

Siden retningslinjene åpner for lokal differensiering og for å få en helhetlig behandling av kommunen, ønsker Inderøy kommune å legge inn byggegrense etter plan og bygningslovens §§ 1-8 og 11-9 i deler av strandsonen. Det er lagt inn byggelinje i område med eksisterende fritidsbebyggelse og innenfor områder som er ønskelig med ytterlig utbygging. I noen områder med ønsket fortetting, er byggegrensen sett til 40 m for at strandlinjen skal være til felles benyttelse. Noen få plasser er den lagt i sjøkanten fordi topografi og bebyggelse tilsier dette. Det vises til vedlagt kart og planbeskrivelse punkt 6.8. Inderøy kommune har god tro at den valgte metoden vil gi en bærekraftig strandsonopolitikk i planperioden.

Fritidsbebyggelse.

I en kommuneplanprosess vil det alltid komme innspill på fritidsbebyggelse. I de fleste tilfeller stilles det krav om detaljplan før tiltak settes i verk, men på mindre områder med gitt plassering er det gjort unntak i planen. Det vises til planbeskrivelsen med konsekvensutredning for de enkelte innspill.

Det er mange ledige hyttetomter i kommunen og spesielt i Mosvik. En del av disse feltene er regulerte med tanke på bruk til familien og vil ikke bli solgt på det åpne markedet. Kommunen har kontaktet grunneierne av eldre regulerte felt, men de aller fleste ønsker å opprettholde hytteområdene.

Når det gjelder nye innspill på fritidsbygg, har en hovedsakelig tatt inn i planen områder som ligger i område med mye fritidsbebyggelse eller ligger inntil eksisterende hytteområde.

I planprosessen har kommunen også kontaktet grunneiere som har hatt campingvogner stående utover to måneder. Dette er for å ordne opp i eldre forhold og få rett formål på denne formen for fritidsbebyggelse.

Når det gjelder innspill på fritidsbebyggelse på Svarva gnr. 143/1, har en vurdert område som uegnet for større hytteområde, men planen har åpnet for en mindre utbygging mot sjøen med tanke på turistformål som tilleggsnæring for gården. Her stilles det krav om detaljplan med tanke på trafikk og bruk av strandlinja på bruket.

Solemstunet gnr. 181/101 har i dag en reguleringsplan som ikke er gjennomført. Nå er det nye tanker for bruk av eiendommen og hele området blir regulert til « andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg». Dette formålet er også sett på tidligere barneskole i Framverran som er solgt til private som ønsker å utvikle området som tilleggsnæring i landbruket.

Planprosessen.

Arbeidet med kommuneplanens arealdel har hatt en lang planprosess med først planstrategi/planprogram og en lang innspillperiode. Planprosessen har vært knyttet opp mot samfunnsdelen med formannskapet som styringsgruppe. Det ble gjennomført åpne møter i grendene samt oppfordringer om innspill gjennom media, og det har vært gjennomført møter og befaringer med grunneiere som har kommet med innspill. I tillegg har det vært drøftinger og avklaringer gjennom møte og befaringer med regionale myndigheter.

Sjøarealet.

Sjøen utgjør ca. 1/3 part av alt arealet i Inderøy kommune. Det er regulert inn viktig skipsleder samt områder for akvakultur i Verrasundet. En ser det som lite aktuelt med utviding av opprettsområder i Trondheimsfjorden innenfor planperioden.

Det er lagt inn hensynssoner i forhold til fredningsbestemmelsene i sjøfuglplanen samt tatt inn hensynssoner i Skarnsundet og Børgin i påvente av marin verneplan.

Sjøarealet er forholdsvis store flater som skal favne mange interesser og være tilgjengelig for flere formål. Derfor er hovedformålet i sjøen regulert til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner.

Konklusjon

I den nye arealdelen for Inderøy kommune er det lagt inn de viktigste formål og bestemmelser fra dagens arealplaner. I tillegg har planen lagt vekt på å få inn tilgjengelig bolig- og fritidsområder som skal dekke etterspørselen i planperioden. Samtidig skal planen ta vare på arealene med tanke på en god forvaltning av viktige naturverdier og kulturlandskapet i kommunen vår.