



Inderøy kommune

Kommunedelplan Røra

2018- 2030

Planbeskrivelse

Planbestemmelser

Vedtatt 10.12.2018

1. Innholdsliste

Innhold

1.	Innholdsliste	2
2.	Bakgrunn for revideringen	4
2.1.	Bakgrunn og formål med revidering av kommunedelplanen	4
2.2.	Nasjonale målsettinger.....	4
2.3.	Regionale målsettinger.....	4
2.4.	Kommunale målsettinger	5
3.	Status for gjeldende kommuneplan	6
3.1.	Plangrense for kommunedelplan Røra.....	6
3.2.	Gjeldende reguleringsplaner innenfor kommunedelplanen.....	6
3.3.	Reguleringsplaner som blir opphevet	7
3.4.	Formål som er utbygd i perioden 2010- 2017	7
4.	Planprosessen.....	8
4.1.	Organisering	8
4.2.	Medvirkning.....	8
4.2.1.	Medvirkning i forhold til barn og unges interesser	9
4.3.	Planprogrammet/ Fremdriftsplan	9
5.	Innspill /nye formål i planen.....	10
5.1.	Innspille fra regionale myndigheter	10
5.2.	Andre innspill.....	10
5.3.	Ny E6 – Røra	10
5.4.	Lensmyra	11
6.	Nye formål i plankartet med konsekvensanalyse	12
6.1.	Planens virkning på miljø.....	12
6.1.1.	Naturmangfold	12
6.1.2.	Landbruk og kulturlandskap	12
6.1.3.	Kulturminner og kulturmiljø	12
6.1.4.	Forurensing og støy	13
6.1.5.	Klima og energi.....	13
6.1.6.	Reindrift.....	13
6.2.	Planens virkning på samfunn.....	13
6.2.1.	Friluftsliv og tilgjengelighet	13

6.2.2.	Folkehelse	13
6.2.3.	Samfunnssikkerhet	14
6.2.4.	Kommunale tjenester /infrastruktur	14
6.2.5.	Næringsutvikling.....	14
6.2.6.	Universell utforming.....	14
6.3.	Nye formål i plankartet med konsekvensanalyse	15
6.3.1.	Byggeformål og anlegg	15
6.3.2.	Samferdsel og teknisk infrastruktur	20
6.4.	Diverse innspill/formålsendringer.....	21
7.	Plankartet	23
7.1.	Nye formål i plankartet	23
7.1.1.	Bebyggelse og anlegg etter pbl §11-7, punkt 1	23
7.1.2.	Samferdsel og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 punkt 2.....	23
7.1.3.	Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift etter pbl § 11-7, punkt5.....	23
7.1.4.	Hensynssoner etter pbl § 11-8, punkt d.....	23
8.	Planbestemmelser og retningslinjer.....	24
8.1.	Generelle bestemmelser etter pbl § 11-9	24
8.2.	Bestemmelser etter pbl. § 11-10.....	24
8.3.	Bestemmelser etter pbl § 11-11.....	26
8.4.	Retningslinjer for hensynssoner etter pbl. § 11-8.....	27
9.	ROS-analyse for ny bebyggelse og anlegg	27

2. Bakgrunn for revideringen

2.1. Bakgrunn og formål med revidering av kommunedelplanen

Gjeldende kommunedelplan for Røra 2010 – 2020 ble vedtatt den 27.01.10. I denne planen ble det lagt ut nytt boligområde nedom Hellemshaugan, ved Elgkroa samt satset på eneboliger innenfor Åsen. I tillegg ble næringsområdet på Lensmyra utvidet og det ble lagt inn gang/ sykkelveger langs f.v.755. I denne planen ble det ikke avklart traseen for ny E6 gjennom Røra og bruk av gårdstunet på Hellem gård.

I ettertid ble gårdstunet på Hellem kjøpt opp av Røra fabrikk som medførte at gården er fraflyttet og mesteparten av driftssenteret er i dag revet.

Når det gjelder E6 Åsen- Mære, har det vært en toårig planleggingsfase der kommunedelplan med et endelig forslag blir behandlet og vedtatt i løpet av 2018. Avklaringen til den nye E6 gjør at revideringen for kommunedelplan Røra 2018- 2030 kan settes i gang og fokusere på videreutvikling av Røra sentrum inkludert det store næringsarealet på Lensmyra.

Plangrensen for eksisterende kommunedelplan Røra vil bli liggende som tidligere.

Kommunedelplanen fanger opp både Hylla og området kring jernbanestasjonen samt skole og næringsområde på Hylla. Areal på Røra utenfor plangrensen er stort sett LNF –R formål og er lagt inn i kommuneplanens arealdel.

2.2. Nasjonale målsettinger

I plan og bygningslovens § 6-1 som gjelder nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging legger regjeringen frem et dokument som kommer hvert 4. år.

Følgende hovedområder er vektlagt.

- Gode og effektive planprosesser som skal gi raskere planprosesser for bolig, næring og samferdsel og styrke det lokale selvstyret.
- Bærekraftig areal – og samfunnsutvikling med omstilling til et lavutslippssamfunn og vekst i nye og grønne næringer.
- Attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder med å redusere klimagassutslippene samt skape velfungerende byer og tettsteder.

2.3. Regionale målsettinger

Sør- og Nord- Trøndelag fylkeskommune utarbeider felles ny fylkesplan for 2018 – 2030. Det er vedtatt planprogram som har vektlagt noen utvalgte tema.

- Bolyst og livskvalitet som omfatter folkehelse, kultur, utdanning og velferd.
- Kompetanse, verdiskaping og naturressurser som vektlegger strategier for økonomisk og økologisk bærekraft.
- Senterstruktur og kommunikasjoner som skal gi overordnede mål for areal og transportplanlegging på en måte som møter klimautfordringene og samtidig gir en god by – og distriktspolitikk.

2.4. Kommunale målsettinger

Inderøy kommune har i kommuneplanens samfunnsdel lagt opp sine retningslinjer for langsiktig arealplanlegging. Planen har som hovedmål at kommunen skal bidra til både vern og utvikle arealene for kommunens innbyggere samt at kulturlandskapet skal være kommunens varemerke gjennom aktivt bruk.

Følgende delmål skal gjenspeiles i all planlegging:

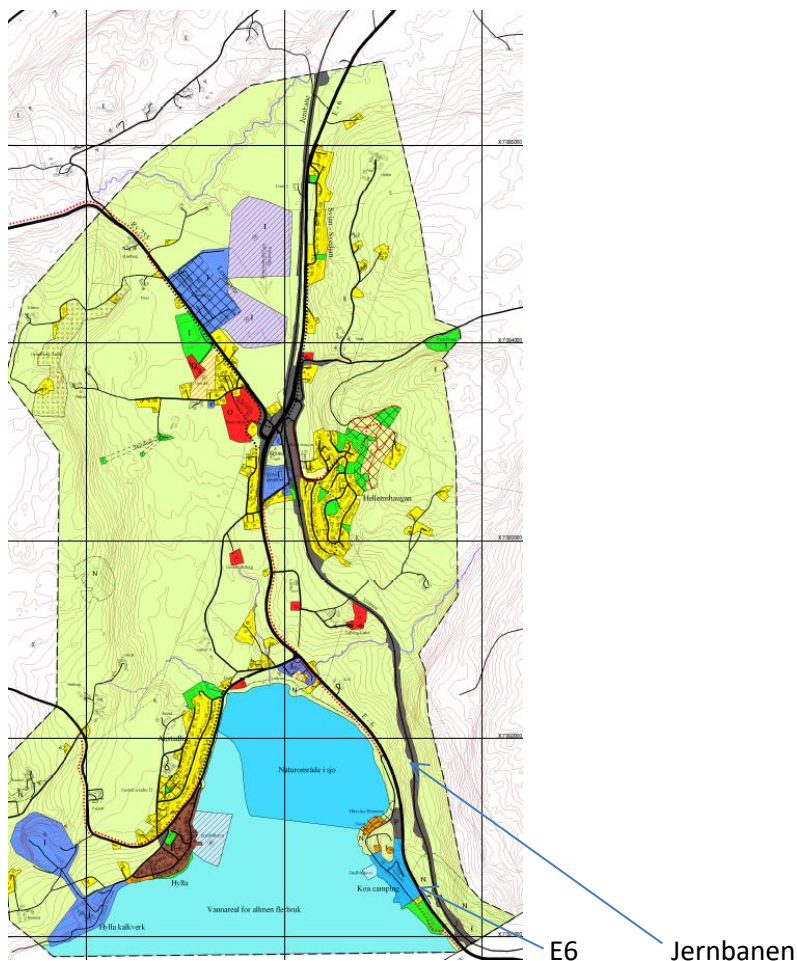
- *Det skal legges til rette for varierte boformer i alle grender med fortetting i sentrumsområdene.*
- *Kulturlandskapet skal utvikles med tanke på en god landskapspleie og næringsutvikling.*
- *Arealet skal bære preg av en livskraftig landbruksnæring, og en skal unngå nedbygging av dyrka jord.*
- *Reindriften skal sikres beitebruk på lang sikt innenfor arealer avsett til LNF-R i kommunens arealplan.*
- *Inderøy er positiv til ny fritidsbebyggelse. Fritidseiendommer skal lokaliseres til eksisterende regulerte fritidsområder og nye områder med god infrastruktur.*
- *Utbyggingsområder skal ha høy utnyttingsgrad og grønne lunger med tilrettelegging for barn og unge.*
- *Bruk av arealet skal nyttes på en klima- og miljøvennlig måte og vurderes i forhold til samfunnssikkerhet, naturmangfold og friluftsliv.*
- *Gang- og sykkelveier skal prioriteres langs trafikkerte veier.*
- *Bygg og anlegg skal ha universell utforming i henhold til pbl. Bestemmelser.*

3. Status for gjeldende kommuneplan

3.1. Plangrense for kommunedelplan Røra

Plangrensen for vedtatt kommunedelplan i 2010 vil være lik plangrensene i den revidert plan.

Plangrensen går vest for kalkverket og går i en liten bue langs skogsryggen til Kletten og runder videre vest for Loråsbekken til Lunnan før plangrensen er lagt øst for Aasen boligfelt og videre langs E6 til kommunegrensen mot Verdal. Sjøarealet inne i Hyllbukta er med i planområdet da plangrensen er trukket med en rett linje fra kalkverket mot grensen til Verdal.



3.2. Gjeldende reguleringsplaner innenfor kommunedelplanen

- Reguleringsplanen for Åsen vedtatt i 2013; jfr. plankartet H910_4.
- Reguleringsplanen for Hellemslia vedtatt i 2012, jfr. plankartet H910_5.
- Reguleringsplanen for småbåthavn Hylla vedtatt i 2010, jfr. plankartet H910_3.
- Reguleringsplanen for Austad søndre vedtatt i 2006, jfr. plankartet H- 910_2
- Reguleringsplan for Hittervika vedtatt i 1998, jfr. plankartet H 910_1.

3.3. Reguleringsplaner som blir opphevet

- Reguleringsplanen for Lensmyra vedtatt i 1971

3.4. Formål som er utbygd i perioden 2010- 2017

- Åsen Boligområde. Reguleringsplanen ble revidert med i 2013 og kommunen har opparbeidd infrastruktur inn til området. Feltet har 33 boligtomter der 8 er bebygde og 3 tomter er ytterlig solgt.
- Krysset ved Hylla. Det er utbygging ved Bunnpris og ved bensinstasjonen som medfører et endret kjøremønster i krysset.
- Hellem. Avsett areal ved jernbanen som ble avsett til boligformål i 2010 er bygd ut med to boligrekker og de resterende to er under oppføring.
- Hellem. Tunet på Hellem er kjøpt opp av Røra fabrikker og det meste av boligmassen er revet eller flyttet.
- Lensmyra. Det er arbeidet mye med utvikling av framtidig Lensmyra utviklingspark. Mellom annet er det laget et mulighetsstudie og kommunen har forhandlet om kjøp av areal. Dette arbeidet ble lagt på vent inntil trassen for ny E6 er avklart. Siden dette nå blir avklart i ny kommunedelplan for E6, gis det muligheter for å planlegge næringsarealet innenfor Lensmyra i denne planprosessen.
- Lensmyra. Jernbaneverket har bygd ny veg vest for jernbanelinja med kryssing Lensmyra for å legge ned to jernbaneoverganger mot E6.
- Hylla småbåthavn. Det ble vedtatt ny reguleringsplan for småbåthavn på Hylla i 2010. Havnen er utbygd og tatt i bruk.
- Røra Gjenbrukstorg. Renovasjonsanlegget er fremdeles i bruk men innenfor planperioden er det vedtatt ny plassering og reguleringsplan i Røvika på Utøy.

I eksisterende kommunedelplan var det også planer for ombygging til boliger ved Røra Kro og på arealet til Gjerdet, men dette er ikke gjennomført innenfor planperioden.

4. Planprosessen

I kommunens planstrategi for 2016- 2020 var det planlagt oppstart revidering av kommunedelplan Røra i 2016. I påvente av at Statens vegvesen fikk vedtatt planprogrammet for ny E6 Åsen – Mære med prosessen fram til ferdig forslag til kommunedelplan for prosjektet, har Inderøy kommune utsett sitt planarbeid slik at planprosessene kan kjøres parallelt. Siden Statens vegvesen har bedt om ytterlig tid før kommunedelplan for ny E6 blir fremmet i kommunene, forserer Inderøy kommune behandlingen av kommunedelplan Røra.

4.1. Organisering

Det er formannskapet som har ansvar for gjennomføring av planprosessen i kommunens overordna planer. I den sammenheng er det vedtatt et arbeidsutvalg som er sammensett både politisk og administrativt. Det er ordfører og medlem Trond Bjørken som er valgt fra formannskapet samt rådmannen og saksbehandler fra administrasjonen.

Siden hovedutvalg Natur er kommunens planutvalg, vil Natur være rådgivende organ i planprosessen. Sluttvedtak vil bli i kommunestyret.

4.2. Medvirkning

Inderøy kommune har de siste årene vektlagt utvikling av næringsområdet på Lensmyra og samarbeidet med Statens vegvesen for å få fastsett framtidig E6 med tilførselsvei til f.v. 755.

Det har hele tiden vært dialog mellom grunneiere, næringsaktører og kommunen med tanke på å utvide og tilrettelegge for framtidig næringsområde på Lensmyra. Området ligger svært sentralt til i forhold til veg og jernbane, at Lensmyra kan få en stor betydning for hele Innherred.

Kommunen har vært med i flere arbeidsgrupper i forhold til plassering av ny E6. Arbeidet med framtidig E6 har vært presentert på to folkemøter der kommunedelplan Røra er blitt presentert. Det har vært jevnlig kontakt med prosjektledelsen for E6 Åsen – Mære i forkant av utarbeidelse med kommunedelplanene med tanke på framtidig trase for veg mellom ny E6 og f.v.755.

Det er utarbeidd planprogram for revidering av kommunedelplan Røra. Planprogrammet har vært på høring og ble vedtatt i formannskapet den 06.09.17. Kommunen har mottatt 8 uttalelser/innspill til planarbeidet som blir omtalt under kapittel 5.

4.2.1. Medvirkning i forhold til barn og unges interesser

- Inderøy kommune har gjennom sin helhetlig kommuneplanlegging lagt vekt på barn og unges oppvekstsvilkår gjennom samfunnsdelen sine hovedtema som gjelder folkehelse og miljø. Det er videre lagt inn i innsatsområdene i samfunnsdelen som skal gå igjen i den videre arealplanleggingen og kommunale målsettinger som vist i planbeskrivelsens punkt 2.4. Oppvekstsvilkårene for barn og unge vil være en naturlig del av vurderingskriteriene ved tilrettelegging av nye formål og bestemmelser i planen med bakgrunn i kommunens lokale kunnskap innenfor temaet.
- Når det gjelder konsekvenser for barn og unge på nye formål som ligger i planen, er dette vurdert under de ulike temaene innenfor miljø og samfunn. Dette berører spesielt temaer som forurensing og støy, friluftsliv/ tilgjengelighet, folkehelse og kommunale tjenester/infrastruktur. Dette er tatt spesielt hensyn til ved utvikling av tilbudet Rørahallene, og ved tilrettelegging av næringsområdet på Lensmyra med å få gang/ sykkelveger gjennom området. Når det gjelder utviding av boligområdet i Åsen, er det pekt på det store kommunale friluftsområdet rundt B2 som gir store muligheter for barn og unges aktivitet.
- Det er lagt inn generelle bestemmelser i forhold til støy og universell utforming samt krav om detaljplan for viktige utbyggingsområder. Detaljplan er ofte et bedre redskap for å involvere barn og unges interesser direkte da her vil konkrete tiltak detaljplanlegges. Når det gjelder Lensmyra næringsområde, er det først og fremst gang/ sykkelveger og grøntarealer som er viktig. Det er lagt inn krav om dette i situasjonsplanen for hver enkelt tomt. I tillegg legges det inn krav om at forhold til støy og lukt skal vurderes for hver enkelt tomt på næringsområdet.
- Når det gjelder barn og unges involvering i planprosessen, er det to grupper som har vært med. Saksbehandler og ordfører møtte i Ungdomsrådets møte den 21. august 2018 der utkast til kommunedelplan Røra ble presentert og diskutert. Ungdomsrådet ønsker på generelt grunnlag heller å involvere seg i detaljplaner for området, da det er enklere å forholde seg til konkrete tiltak som gjelder deres situasjon. Med denne bakgrunn vil detaljplaner sendes på høring til kommunens ungdomsråd. Inderøy kommune kjørte samtidig med revisjon av kommunedelplan for Røra også revidering av kommunen trafiksikkerhetsplan der FAU på barneskolene og velforeningene kom med sine innspill. Disse innspillene er lagt inn i både kommunedelplan Røra (mange av innspillene ligger allerede i dagens plan) og i kommunens handlingsplan for trafiksikkerhet.

4.3. Planprogrammet/ Fremdriftsplan

Arbeidsoppgaver	Ansvarlig	Frister	Behandling
Oppstart plan m/planprogram	Rådmannen	Mars 2017	Natur og Formannskap
Høring planprogram Innspillperiode	Rådmannen	1.mai	
Planprogram vedtas	Rådmannen	Juni 2017	
Utarbeiding av planutkast	Arbeidsgruppe/ rådmannen	15.september	

1.gangs behandling- utkast til plan	Rådmannen	Oktober 2017	Natur og Formannskap
Offisiell høring	Rådmannen	1.januar 2018	
Vurdering innkomne merknader	Arbeidsgruppe/ rådmann	Februar/mars	
2.gangs behandling	Rådmannen	Mai 2018	Natur og Formannskap
Sluttføring og vedtak	Formannskapet	Juni 2018	Kommunestyret

5. Innspill /nye formål i planen

5.1. Innspille fra regionale myndigheter

Regionale sektormyndigheter har stort sett kommet med generelle merknader til den videre planprosessen. Noen innspill vil ha betydning i den videre planleggingen.

- Kulturminner avmerkes på plankartet med hensynssone og tilhørende bestemmelser.
- Det skal være 30 meter byggegrense fra midt i jernbanesporet.
- Hensiktsmessig og klimavennlig buss/ togbytte.
- Kombinert arealformål på stasjonsbygningen med tanke på utleie til tjenesteyting.
- Jordvernproblematikk i forhold til tilførselsvei mellom ny E6 og f.v. 755.
- ROS-analyse på nye områder, herunder overvannproblematikk i området.
- Fastsatte miljømål for vann i regional vannforvaltning inngår som beslutningsgrunnlag i all saksbehandling der vann berøres.

5.2. Andre innspill

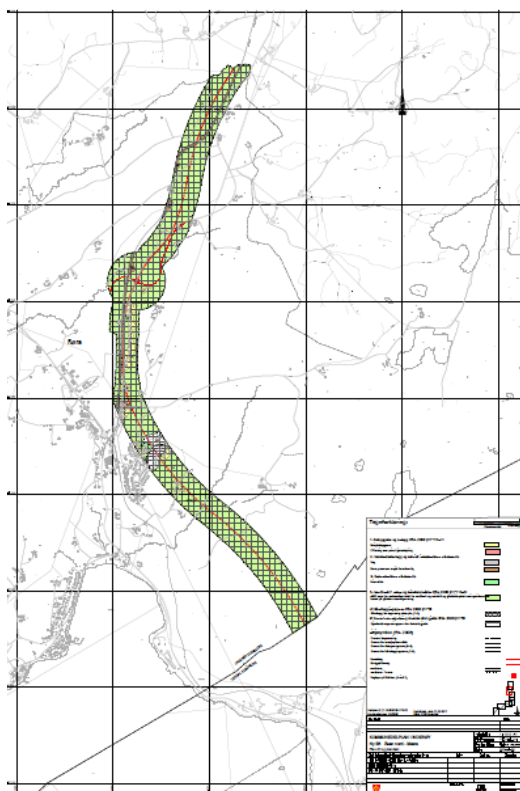
- Nytt boligområde på Gjeldsaas gnr. 169/3 – 27 dekar
- Tillatelse til spikertelt innenfor Koa Camping, ønsker ca. 20 -25 spikertelt.
- Rørahallen AS- idrettsanlegg med kampsportbane, fotball og ishall.
- Inderøy kommune ønsker å utvide nåværende boligfelt i Åsen.

5.3. Ny E6 – Røra

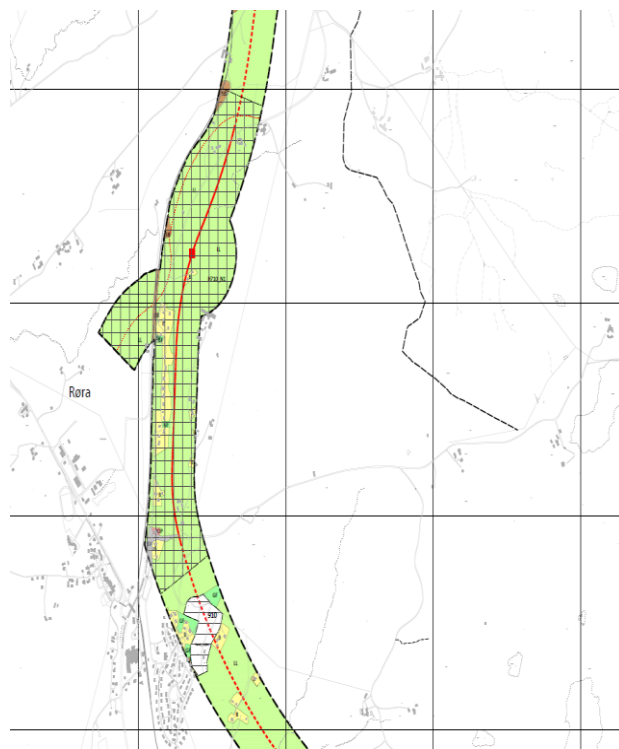
Inderøy kommune fikk oversendt utkast til kommunedelplan for ny E6 Åsen- Mære desember 2017. Kommunen skal gjennomfører den videre planprosessen med offisiell høring og vedtak. I planforslaget er det båndlagt kring den nye traseen med tanke på senere reguleringsplaner for ny E6 og krysset mot f.v.755. Den nye E6 legges inn med trase og hensynssone i denne planen. Hensynssonen er 150 meter ut fra planlagt trase. I tillegg er det lagt inn en radius på 300 meter rundt

plassering av nytt kryss. Selve detaljplanen av krysset vil Statens vegvesen foreta på et senere tidspunkt, men ny avkjørsel mellom E6 og dagens f. v. 755 vil bli lagt inn i kommunedelplan Røra.

ALTERNATIV I



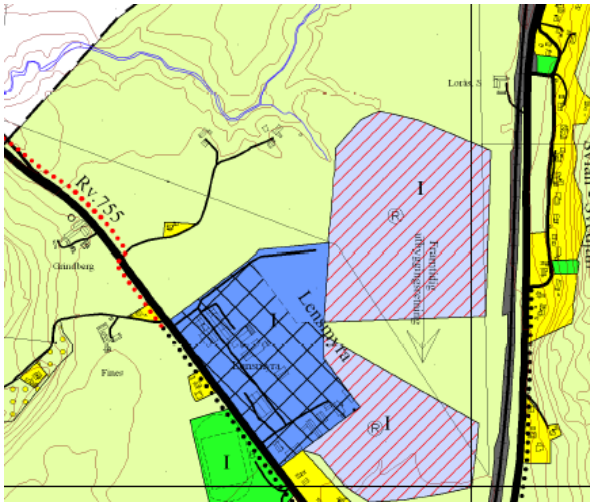
ALTERNATIV II



Statens vegvesen har også kommet med et alternativ forslag til ny E6 som ligger lenger øst. Dette vil være med å båndlegge noe mer areal mot Gjeldsåsen men vil ikke har innvirkning på kryss mot F.v. 755.

5.4. Lensmyra

Inderøy kommune har i de siste årene arbeidet mye med videre utvikling av næringsområdet på Lensmyra. Det ble startet opp reguleringsarbeid som ble utsatt i påvente av ny E6. Det er også tidligere utarbeidd et mulighetsstudie for å videreutvikle hele området rundt Lensmyra med tanke på lokalt og regional næringspark. I kommunedelplanen er det tatt med nåværende regulert næringsområde samt det dyrka arealet som ligger inneklemt mot dagens E6. Hele området er regulert med infrastruktur og bestemmelser med tanke på at det ikke skal være behov for ytterlig detaljplaner innenfor næringsområdet. Det er lagt vekt på å få til en praktisk gjennomkjøring i området med gode adkomster til tomtene og høg utnyttning.



Næringsarealet i revidert plan er avmerket med blått og lilla(industri), samt trekanten med pil som viser framtidig industriareal.

6. Nye formål i plankartet med konsekvensanalyse

6.1. Planens virkning på miljø

6.1.1. Naturmangfold

Nye formål skal alltid vurderes i forhold til Naturmangfoldlovens §§ 8-12. Kommunen har benyttet tilgjengelig registreringer innenfor kommunens biologiske mangfoldkart samt tilgjengelig kartgrunnlag innenfor Miljødirektoratet sine temakart. I tillegg er lokalt kunnskap tillagt vekt.

Nye areal som vurderes etter Naturmangfoldlovens bestemmelser, vil miljømål etter vannforskriften inngå i vurderingsgrunnlaget. Hovedprinsippet er at vannmiljø skal ikke forringes.

Det er ingen store konflikter mellom nye tiltak og vernede områder.

6.1.2. Landbruk og kulturlandskap

Store deler av arealet innenfor kommunedelplanen består av LNF – formål. Når det gjelder areal som er registrert som dyrka, er det benyttet gårdskart innenfor NIBIO.

Innenfor kommunedelplanen er det behov for utvidet næringsareal på Lensesmyra som vil kreve noe dyrka areal (avsett i eksisterende som fremtidig næringsareal). I tillegg vil Ny E6 gjennom Røra med kryss og lokalveier medføre at dyrka jord blir berørt. I utarbeidelse av ny plan skal en prøve å unngå bruk av dyrka jord uten at det er helt nødvendig.

6.1.3. Kulturminner og kulturmiljø

Det er områder innenfor kommunedelplanen som er registrerte kulturminner. Nye formål vil bli sjekket opp mot registreringer innenfor Askeladden samt at kulturminnemyndighetene vil bli

Innenfor området ligger en del bygninger som er sefrakregistrert og er viktige i et sammenhengende kulturmiljø/ kulturlandskap. Dette gjelder spesielt på Hylla.

Når det gjelder den gamle trehusbebyggelsen på Hylla, vil kommunen videreføre hensynssoner for bevaring og bestemmelser som skal ta vare på det spesielle miljøet.

6.1.4. Forurensing og støy

Nye formål i planen vil bli vurdert med hensyn til støy, støv og annen forurensing.

I revideringen av kommunedelplanen Røra, vil nye formål til samferdsel og næring medføre økt trafikk som igjen kan skape problem med støy og støv. Statens vegvesen har utarbeidd støysonkart som vil bli benyttet. I tillegg vil kommunen se på de konsekvensutredninger som SVV har utført i forkant av sin kommunedelplan på ny E6.

6.1.5. Klima og energi

Inderøy kommune ønsker å utvikle bruk av klimavennlig energi innenfor både offentlig formål, boligområder og næringsområder. Dette må ses i sammenheng med kommunens øvrige mål om å redusere klimautslipp.

6.1.6. Reindrift

På Røra er det reinbeiteområde øst for jernbanen. Siden dette området er i stor grad landbruksareal i drift, anser en reinbeiteinteressene som begrenset i området.

6.2. Planens virkning på samfunn

6.2.1. Friluftsliv og tilgjengelighet

I planen er det sett på hvilken grad tiltakene ivaretar muligheter for friluftsliv og rekreasjon i nærområdet.

Innenfor kommunedelplanen er det tilrettelagt noen arealer innenfor grønnstruktur til idrett og lek samt at deler av strandsonen har formål grønnstruktur. Det offentlige friområdet på Koa ligger noe inneklemd og er lite brukt av allmennheten. Det har vært diskutert om dette bør fremdeles være friområde, men inntil videre har sektormyndighetene ønsket dette.

Det er i tillegg enkelt å benytte turmuligheter fra kommunedelplans områder og videre til omkringliggende utmark. Hele området har mange og fine opparbeidde turstier som benyttes mye.

Det er ikke lagt inn nye hensynssoner for friluftsliv da dette ivaretas gjennom LNF- formålet.

6.2.2. Folkehelse

Inderøy kommune har lagt til grunn i sin kommuneplanens samfunnsdel at folkehelse skal være et gjennomgående tema innenfor alle innsatsområder. En god folkehelse er avhengig av en samfunnsutvikling som fremmer innbyggerne sin helse, trivsel med gode sosiale og miljømessige forhold.

Kommunedelplanen har prøvd å legge til rette for utvikling av fremtidige arbeidsplasser og god kommunikasjonsmuligheter slik at Røra skal ha et levende sentrum med skole, forretning og viktige møteplasser. Når det gjelder fysisk aktivitet, satses det videre på utbygging av idrettshaller og andre muligheter for rekreasjonsmuligheter.

6.2.3. Samfunnssikkerhet

Når det gjelder nye formål i kommunedelplanen, vil det bli utarbeidd en egen risiko og sårbarhetsanalyse i planbeskrivelsen.

Deler av planen har utfordringer i forhold til kvikkleire. Det er utført flere grunnundersøkelser både i forhold til utvikling av Lensmyra og ny E6.

6.2.4. Kommunale tjenester /infrastruktur

I planen er det sett på om tiltakene påvirker og har muligheter lokalt i forhold til de kommunale tjenestene og infrastruktur som vann, veg og avløp.

Røra ligger svært sentralt i forhold til jernbane, hovedveg og avstand til kommunesenteret. Det gir muligheter for utvikling både innenfor næring og videre boligutvikling. I planen er det sett på utviklingsretninger samt at en ivaretar viktige funksjoner som skole og opprettholder et tilbud innenfor tjenesteyting.

6.2.5. Næringsutvikling

De ulike innspillene vurderes i forhold til dagens og framtidig utvikling av næringslivet i området.

Inderøy kommune ser store muligheter å utvikle Lensmyra til å bli et framtidig næringsområde i regional sammenheng. I planen er det lagt til rette for å utvikle både industri og annen næringsvirksomhet. Dette arealet ligger svært gunstig til nært både hovedveg, jernbane og tilgrensede kommuner. En framtidsretta utvikling av næringsarealet kan ha ringvirkninger både for lokalbefolkning og omlandet rundt.

6.2.6. Universell utforming

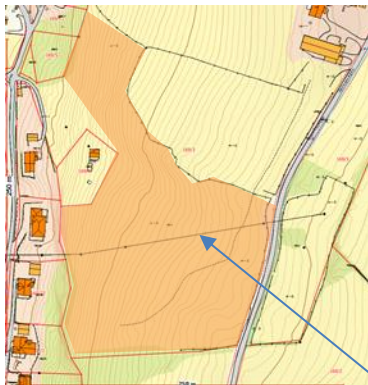
Inderøy kommune har vedtatt i sin kommuneplan at universell utforming skal vektlegges i utforming av bygg og anlegg. I plan- og bygningsloven er det stilt krav om at byggverk for publikum, arbeidsbygninger og uteområder for allmennheten skal være universelt utformet. Nye tiltak innenfor planområdet skal utføres i samsvar med lov og forskrift.

6.3. Nye formål i plankartet med konsekvensanalyse

6.3.1. Byggeformål og anlegg

BOLIGBYGGING

1. Gjeldas søndre gnr. 169/3.

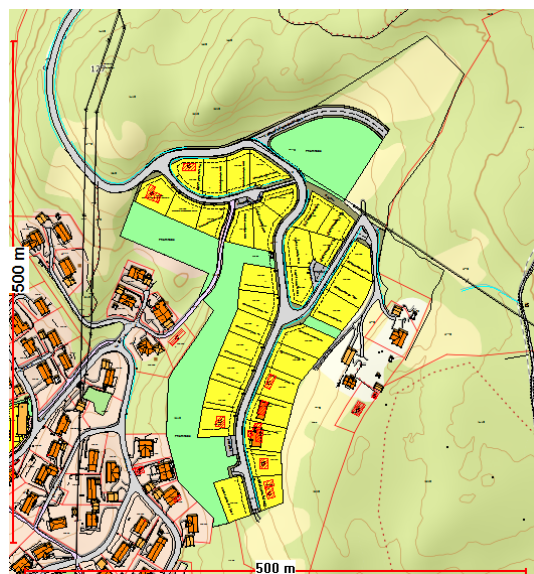


Omsøkt areal er på ca. 27 dekar og ligger øst for jernbanen og E6 på Røra. Arealet er svært brattlendt og er registrert som innmarksbeite.

TEMA MILJØ	VURDERING
Naturmangfold	Arealet har ingen registrerte eller lokal kjente naturtyper/ viktige biologiske mangfoldverdier så arealet er avklart i forhold til Naturmangfoldlovens §§ 8-12.
Landbruk og kulturlandskap	Arealet er registrert som innmarksbeite, og en omdisponering til boligformål er i strid med Jordlovens §§ 9 og 12. Omsøkt areal ligger i et område med sammenhengende kulturlandskap med mye dyrka jord men grenser delvis til Svean boligområde.
Kulturminner og kulturmiljø	Det er ikke registrert eller lokalt kjente kulturminner i området.
Forurensing og støy	Store deler av arealet vil bli liggende innenfor hensynsonen til ny E6 og dermed båndlegges inntil reguleringsplanen for E6 er vedtatt.
Klima og energi	Arealet ligger i nærhet av både hovedveg og jernbane, men avstanden er over en km til jernbanestasjonen så gangavstanden blir forholdsvis lang.
Reindrift	Ingen betydning
TEMA SAMFUNN	VURDERING
Friluftsliv/tilgjengelighet	Nærområdet har gode muligheter for tilgjengelig turmuligheter med utmarksområder mot Røfloa.
Folkehelse	Deler av arealet vil bli liggende nært både den gamle og nye E6. Området gir muligheter for pendling til et vidt arbeidsmarked og det er delvis gang/sykkelveg til skole og servicefunksjoner.
Samfunnssikkerhet	Arealet er svært bratt som kan gi utfordringer i forhold til byggegrunn og overvann.
Kommunale tjenester/infrastruktur	Arealet ligger ca. 1, 5 km fra skole og delvis gode infrastruktur. Kommunal veg inn til feltet bør utbedres og kan by på vanskelig stigningsforhold.
Næringsutvikling	Boligbygging på omsøkt areal kan medføre at folketallet blir stabilt på Røra.

Universell utforming	Boligfelt i såpass brattlendt terreng kan by på utfordringer med å løse universell utforming av boligområdet, men dette må løses i detaljplan.
Konklusjon	<i>Siden omsøkt boligfelt legger beslag på dyrka og dyrkbar mark, vil det være vanskelig å forsvare en omdisponering til boligformål. Dette er ut fra nasjonale og regionale tilbakemeldinger at dyrka jord ikke skal omdisponeres til bolig-, fritid og næringsformål. I tillegg vil det være vanskelig å legge et boligområde på et areal som delvis er båndlagt med hensynssone på ny E6. Omsøkt areal tas ikke med i planen ved denne revideringen.</i>

2. Aasen boligområde – videre utvidelse



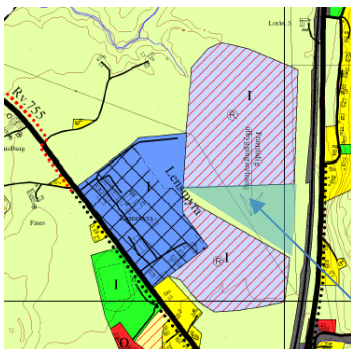
Utvidelse av Åsen boligfelt har et areal på ca. 18 dekar som i dag er regulert til grønnstruktur og veganlegg. Veg inn i området er regulert med tanke på utviding senere. Det kan også være aktuelt å utvide boligarealet på gnr 179/3 slik den blå pilen viser, på et senere tidspunkt.

TEMA MILJØ	VURDERING
Naturmangfold	Arealet vurdert i reguleringsplanprosess, ingen kjente naturtyper
Landbruk og kulturlandskap	Arealet tidligere regulert til grønnstruktur, ligger inntil eksisterende boligområde.
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte kulturminner og kulturmiljø
Forurensing og støy	Liten betydning for området
Klima og energi	Arealet ligger sentrumsnært til Røra og nært jernbane
Reindrift	Ingen betydning for området
TEMA SAMFUNN	VURDERING

Friluftsliv/tilgjengelighet	Arealet er kommunalt eid og lett tilgjengelig til fine utmarksområder for aktiv friluftsliv
Folkehelse	Området er sentrumsnært med muligheter til arbeidsmarkedet, skole og fritidstilbud
Samfunnssikkerhet	Deler av arealet er bratt, og byggegrunn og miljø må avklares i en detaljplan for området. Egen ROS-analyse i detaljplanen.
Kommunale tjenester/infrastruktur	Skolen ligger sentrumsnært på Røra, gode samferdselstilbud på veg og jernbane.
Næringsutvikling	Utviding av boligfeltet kan virke positivt for den lokale skolen, butikk samt gangavstand til arbeidsplasser på Lensmyra.
Universell utforming	Deler av feltet er bratt og kan by på problem å få universell utforming på, men dette må vurderes og innarbeides i detaljplan.
Konklusjon	<i>I dag er veger og infrastruktur innenfor området lagt til rette med tanke på utviding. I tillegg ligger arealet sentrumsnært med lett adkomst til jernbane og hovedveger. Det er naturlig at fremtidig boligutvikling på Røra kommer i gangavstand til sentrum og jernbane.</i> <i>Antall tomter kan ligge på ca. 10-12 men dette vil bli nærmere avklart i en revidert detaljplan for Åsen. Arealet tas inn i planen.</i>

NÆRINGSUTVIKLING

1. Lensmyra næringsområde



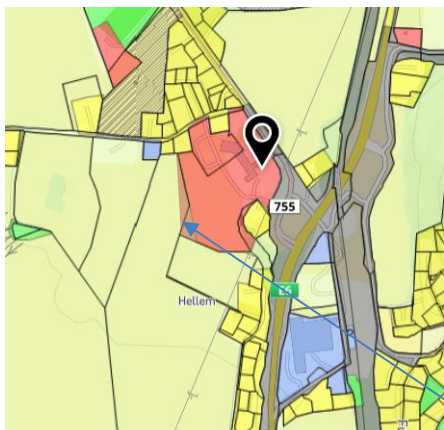
Areal som ligger med LNF- formål er på 48 dekar og vist i eksisterende plan som framtidig utbyggingsretning. Intensjonen har vært at dette arealet inngår i næringsområdet for å utvikle prosjektet Lensmyra utviklingspark med en samlet plan for hele området. Inderøy kommune og grunneier har inngått kjøpsavtale på arealet.

TEMA MILJØ	VURDERING
Naturmangfold	Det er ikke registrert eller lokalt kjente naturtyper på det tidligere dyrka arealet, så naturmangfoldlovens §§ 8-12 regnes som avklart
Landbruk og kulturlandskap	Arealet er opphavelig fulldyrka, men på grunn av djup myr har det vært vanskelig å drive og i de senere årene er det bare en mindre del som har vært driven.

Kulturminner og kulturmiljø	Det er ikke registrert eller lokalt kjente kulturminner, jfr. Askeladden.
Forurensing og støy	Arealet skal benyttes til næringsformål som vil øke støy og trafikk på området. Bruk av arealet vil bli regulert gjennom planbestemmelser i planen.
Klima og energi	Et utbyggingsområde vil medføre økt klima og energiforbruk, men arealet ligger nært viktige samferdselsårer med kort veg inn til området.
Reindrift	Ingen betydning
TEMA SAMFUNN	VURDERING
Friluftsliv/tilgjengelighet	Liten betydning for friluftsliv og tilgangen til disse områdene på Røra.
Folkehelse	Utvikling av Røra kan ha betydning for både arbeidsplasser og tilbud som kan virke positivt for befolkningen på Røra. Ulempen kan være at et næringsområde ligger såpass nært skole og boliger i området.
Samfunnssikkerhet	Arealet er en del av et større myrområde og Inderøy kommune har hatt flere rapporter fra Multiconsult om grunnforholdene på Lensmyra. Dette blir omtalt under ROS-analysen
Kommunale tjenester/infrastruktur	Arealet ligger sentrumsnært og svært gunstig til både når det gjelder hovedvegen til Fosen, E6 og jernbane
Næringsutvikling	Arealet har en beliggenhet og inntil eksisterende næringsområde så det vil bli et regionalt viktig næringsområde for fremtiden.
Universell utforming	Liten betydning innenfor et næringsområde. Dersom arealene benyttes til forretning/ kontor som allmennheten skal ha tilgang til, må det legges til rette for universell utforming innenfor situasjonsplanene for tomtene.
Konklusjon	<i>Arealet på 48 dekar er vist som fremtidig utbyggingsområde i vedtatt kommunedelplan. Skal Inderøy kommune få til en helhetlig utvikling av Lensmyra utviklingspark, må arealet innlemmet og utvikles sammen med eksisterende næringsformål. Arealet tas inn i planen.</i>

OFFENTLIG FORMÅL

1. Rørahallene.



Arealet rundt Røra skole er i dag offentlig formål.

Rørahallene AS ønsker i samarbeid med Inderøy kommune å utvikle området til et idrettsanlegg med kampsportshall, fotballhall og ishall. For å kunne planlegge og gjennomføre dette prosjektet, må det offentlige formålet utvides med ca. 3 dekar slik pilen syner. Arealet er fulldyrket der privat grunneier eier ca. 1,5 dekar, og Inderøy kommune eier 1,5 dekar.

TEMA MILJØ	VURDERING
Naturmangfold	Arealet er fulldyrket og benyttet til kornproduksjon så det har liten betydning for naturmangfoldet, jfr. Naturmangfoldlovens §§ 8 -12. Miljøforhold for vannforekomst i nærområdet er oppnådd.
Landbruk og kulturlandskap	Arealet er fulldyrka jord som ligger inntil et sammenhengende jordbrukslandskap mot sørvest. Mot nord er det avgrenset mot boligbebyggelse og skoleområdet.
Kulturminner og kulturmiljø	Det er ikke registrert eller lokalt kjente kulturminner på arealet.
Forurensing og støy	Liten betydning ut over dagens bruk av området.
Klima og energi	Liten betydning ut over dagens bruk av området.
Reindrift	Ingen betydning.
TEMA SAMFUNN	VURDERING
Friluftsliv/tilgjengelighet	Liten betydning for arealene som drives friluftsliv på.
Folkehelse	Arealet vil ha stor betydning for folkehelse med at det legges til rette for fysiske aktiviteter.
Samfunnssikkerhet	Det er utført grunnboringer og rapporten blir vurdert under ROS analysen
Kommunale tjenester/infrastruktur	Arealet ligger inntil god infrastruktur og i tilknytning til skole og samfunnshus.
Næringsutvikling	Bygging av idrettsanleggene kan være med å skape næringsutvikling og aktivitet på lang sikt.
Universell utforming	Det er viktig at den videre detaljplanen for området utarbeides med tanke på universell utforming.
Konklusjon	<i>Rørahallene AS har jobbet over flere år med å få et nytt idrettsanlegg på Røra. Tiltaket vurderes som positivt både for</i>

utvikling av Røra og som et viktig folkehelseiltak. Det er ikke ønskelig at det skal benyttes dyrka areal, men siden dette er snakk en mindre utvidelse samt at det går til samfunnsnyttig tiltak, kan det forsvares. **Arealet tas med i planen med krav om at det utarbeides en detaljplan for hele idrettsanlegget.**

6.3.2. Samferdsel og teknisk infrastruktur



Det er planlagt å flytte f.v. 755 fra avkjørsel på nytt kryss på ny E6 og frem til dagens f.v. 755 fra Røra mot Straumen. Det vil avklares i reguleringsplanprosessen for ny E6.

1. Ny fylkesveg 755 –avkjørsel fra E6

TEMA MILJØ	VURDERING
Naturmangfold	Det er ikke registrerte eller lokal kjente naturmangfoldverdier på arealet der den nye f.v.755 er tenkt., jfr. Naturmangfoldlovens §§ 8- 12. Tiltaket ligger inntil Loråsbekken der det er sett miljømål for bekken som i dag ikke er oppnådd.
Landbruk og kulturlandskap	Ny tilførselsveg på f.v. 755 vil medføre at flere grunneiere vil bli berørt av at ny trase blir lagt på deres dyrka jord. Selv om vegen ikke tar mer en 5- 10 dekar, vil det medføre dårligere arrondering og driftsulemper.
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte eller lokal kjente kulturminner på arealet
Forurensing og støy	En ny veg til Straumen og videre til Fosen vil medføre mer forurensing og støy i nærområdet.
Klima og energi	Ny veg vil være med å øke trafikken som igjen kan medføre øking i klimagasser og energibruk.
Reindrift	Ingen betydning
TEMA SAMFUNN	VURDERING

Friluftsliv/tilgjengelighet	Ingen betydning
Folkehelse	At tilførselsvegen blir lagt utenom Røra sentrum, kan være med å øke trivselsfaktoren for skole og bomiljø i nærområdet.
Samfunnssikkerhet	Byggegrunnen må vurderes i ROS- analysen i reguleringsplan. Siden det er fylkeskommunen sin veg, vil kryss og tilførselsveger til ny E6 detaljplanlegges på et senere tidspunkt.
Kommunale tjenester/infrastruktur	Ny avkjørsel vil minske trafikk gjennom Røra sentrum med skole og boliger samt bedre adkomsten til kommunesenteret og Fosen.
Næringsutvikling	Ny avkjørsel for f.v. kan ha positiv virkning for næringslivet med bedre adkomst både til Lensmyra og mot Fosen.
Universell utforming	I henhold til plan og bygningsloven med tilhørende retningslinjer.
Konklusjon	<i>I kommunedelplanen for ny E6, er det fastlagt at krysset på Røra skal ligge nord for dagens kryss. Dette medfører at det blir beslaglagt areal til avkjørsler og lokalveger. Det er viktig for Inderøy kommune å få en god adkomst til Straumen og videre til Fosen. I detaljplanleggingen av vegen må en prøve å minske bruk av dyrka jord samstundes som det blir en effektiv veg for framtidig drift.</i> Ny trase med hensynssone for f.v.755 blir tatt med i planen.

6.4. Diverse innspill/formålsendringer

Ny E6- hensynssone delplan Røra

Når det gjelder kommunedelplan for ny E6, har Statens vegvesen sendt ut planutkast. Da det er to alternativer, er det lagt en forholdsvis stor hensynssone i kommunedelplan Røra. Dette medfører at dette arealet blir båndlagt inntil at det er vedtatt reguleringsplan for ny traser og kryss. Dersom det skal gjøres tiltak innenfor hensynssonen, må det søkes dispensasjon. Når det gjelder konsekvensanalyse av fremtidig ny E6, vises det til utsendt planutkast og behandlingen av denne planen i kommunen.

Hylla med Elgkroa

Da kommunedelplan Røra ble sist vedtatt i 2010, ønsket eierne av Elgkroa å regulere tomten til boligformål. Dette ble lagt inn i planen under forutsetning at det skulle utarbeides en detaljplan for tomten. De planlagte endringene er ikke utført og det drives fortsatt næring i eksisterende bygg og derfor omreguleres **tomten tilbake til næringsformål igjen.**

Tun med bygninger på Hellem.

Driftsenheten/ tunet på Hellem ble i nåværende plan lagt som LNF- formål selv om det var forhandlinger om salg av tunet til Røra fabrikker. Salget ble gjennomført og de fleste bygningene er

revet eller flyttet. Inderøy kommune har tidligere innvilget dispensasjon for fradeling av tunet så dette arealet ble vurdert da. Arealet legges inn i plankartet som næringsformål.

Koa camping

Inderøy kommune har fått innspill fra eierne av Koa camping om at de ønsker å tillate spikertelt på en del av campingplassen. Det er lagt med en skisse som viser de faste plassene med gult der det ønskes spikertelt.



Det er ikke behov for endring av formålet i planen. Det er vurdert som at en del av de faste plassene kan tillates spikertelt, men at dette bør unngås på de faste plassene og bobil/ caravanplassene som ligger nedenfor adkomstveien mot sjøen. **Spikertelt av begrenset omfang er tatt med i planbestemmelsene til campingplassen.**

Jernbanestasjonen på Røra

Stasjonsbygningen: Bane NOR ønsker et bredere arealformål for stasjonsbygningen og godshuset på Røra stasjon med tanke på utleie. De ønsker en planbestemmelse der bygningene kan benyttes til forretning/ kontor/tjenesteyting. **Bestemmelsen blir lagt inn i planen.**

Areal til sideplattform: Jernbanedirektoratet ønsker at det sikres areal til ny/forlenget sideplattform og mer parkering. Dette er allerede i eksisterende kommunedelplan da det er Bane NOR /jernbanen eier et areal på ca. 8 dekar øst for jernbanesporet som ligger ubenyttet.

Røra gjenbrukstorg

Inderøy kommune har vedtatt å flytte gjenbrukstorget fra Røra til Utøy og den forbindelse har Innherred Renovasjon startet en prosess med nedlegging av eksisterende torg på Røra. Etter grunneiernes ønske, skal arealet tilbakeføres til LNF- formål. **Dette legges inn i plankartet.**

Hylla- bevaringsområde.

Arealet som i nåværende plan ligger med sentrumsformål er endret til eksisterende boligformål med områdenavn B1 og har egne planbestemmelser for å bevare kulturmiljøet på Hylla.

7. Plankartet

7.1. Nye formål i plankartet

7.1.1. Bebyggelse og anlegg etter pbl §11-7, punkt 1

Lokalitet	Område- navn	Merknad
Aasen boligområde	B2	Utvidelse av boligformålet med 10-12 tomter
Lensmyra næringspark	BN1	Utviding av næringsformålet på Lensmyra på ca. 48 dekar.
Rørahallene	BOP	Utviding av offentlig formål med 3 dekar til idrettsanlegg
Elgkroa	BF1	Reguleres tilbake fra boligformål til næringsformål
Hellem - tunet	BN2	Reguleres fra LNF-formål til næringsformål
Hylla bevaring /bolig	B1	Endrer fra sentrumsformål til boligformål med egen bestemmelse på kulturmiljø

7.1.2. Samferdsel og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 punkt 2.

Lokalitet	Område- navn	Merknad
F.v. 755 , ny avkjørsel	H710-2	Ny f.v. 755 fra Grindberg til kryss ny E6 legges inn
Vegnett innenfor Lensmyra næringsområde	H710-1	Det legges inn nye kjøreveier innenfor arealet som er avsett til næringsformål på Lensmyra næringspark

7.1.3. Landbruks-, natur og friluftformål samt reindrift etter pbl § 11-7, punkt5.

Lokalitet	Område- navn	Merknad
Røra Gjenbrukstorg	L	Tilbakeføres til LNF- formål

7.1.4. Hensynssoner etter pbl § 11-8, punkt d.

Lokalitet	Merknad
F.v. 755 , ny avkjørsel	Det legges en båndleggingssone med bredde 10 meter i påvente av reguleringsplan fra Statens vegvesen
Ny E6 gjennom Inderøy	Det legges en båndleggingssone med to alternativ og med en bredde på 150 meter på hver side inntil statens vegvesen utarbeider reguleringsplan for traseen.

8. Planbestemmelser og retningslinjer

8.1. Generelle bestemmelser etter pbl § 11-9

1-1	Reguleringsplan Bygge og anleggsområder i planen skal ha vedtatt detaljplan etter plan og bygningslovens § 12-3 før det blir gjennomført tiltak i samsvar med plan og bygningslovens § 1-6. Dette gjelder også for ny busslomme ved kryss E6 /Hylla. Det gjøres unntak for arealet tilknyttet næringsformål på Lensmyra. Næringsarealet vil få egne detaljbestemmelser i kommunedelplanen.
1-2	Estetikk Ved nye tiltak innenfor planområdet skal det legges vekt på estetikk slik at byggene tilpasses eksisterende terreng og tar vare på kvaliteter i kulturlandskapet.
1-3	Geotekniske forhold Innenfor bygge- og anleggsformål i planen, skal samfunnssikkerhet kartlegges innenfor areal med registrerte kvikkleireforhold samt kreve vurdering av grunnforhold på alle steder hvor det ikke er berggrunn/ fjell i dagen. Foreligger det rapport med anbefalinger og krav om sikring, skal dette gjennomføres før tiltak etter plan og bygningslovens § 1-6 settes i verk. Ved nye bygge – og anleggsområder med potensiell stein/snøskred, skal det foreligge en ingeniørteknisk vurdering før tiltak settes i verk.
1-4	Støy Framtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjer for støy i arealplanlegging, jfr.T 1442/2016.
1-5	Universell utforming Prinsippene om universell utforming skal ivaretas ved utforming av bygg og uteareal der allmennheten skal ha tilgang til. Dette vil særlig gjelde forretninger/ kontor og idrettsanlegg,jfr. pbl og tekniske retningslinjer.
1-6	Utbyggingsavtale Innenfor arealet avsett til næringsformål på Lensmyra, skal det innenfor privat eid areal være inngått utbyggingsavtale. I utbyggingsavtalen skal det avklares infrastruktur som vann, avløp, elforsyning, bredbånd og veier. Utbygging av nevnte infrastruktur må være på plass innenfor hele området avsett til næringsformål før arealet kan bebygges.
1-7	Gang/ sykkelvei skal opparbeides fra Helleslia til bro ved jernbanen før detaljplan for Åsen B2 blir vedtatt.
1-8	Rekkefølgebestemmelse Utbygging av nevnte infrastruktur i bestemmelse 1-6 bør være på plass innenfor hele området avsett til næringsformål før arealet kan bebygges.
1-9	Bruk av matjord All matjord på utbyggingsformål skal tas vare på, mellomlagres separat og tilbakeføres til areal som skal benyttes til jordbruksproduksjon.

8.2. Bestemmelser etter pbl. § 11-10

Bygninger og anlegg etter pbl § 11-7, punkt 1
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7,punkt 2

2-1	Fortetting i nåværende boligområder er tillatt. Bebyggelsen skal være tilpasset nabohus i området. Tilpassingen gjelder høyde, volum, takform og materialbruk. Det settes en tomteutnyttelse til maksimalt 40 % BYA. Byggegrensen er 12,5 m fra senterlinje på kommunal vei til vegg på bolighus.
2-2	Garasjer i nåværende boligområder skal ikke overstige 3,5 meter i gesimshøyde og 5 meter i mønehøyde. Garasje kan uavhengig av byggegrense plasseres inntil 5 meter fra veikant. Garasje plassert parallelt med veien kan plasseres inntil 2 m fra veikant såfremt plassering ikke hindrer sikt for trafikkavvikling.
2-3	I området på Hylla som er avmerket med B-1 på kartet, skal følgende bestemmelser gjelde: - Nåværende bygninger innenfor området som er verneverdig, kan ikke rives før kulturminneforvaltningen har uttalt seg. Bygningene innenfor det verneverdige området setter maksimal møne- og gesimshøyde for hver enkelt tomt. - Bygninger oppført før 1940 skal bevares og kan ikke rives. Ved istandsetting av bygninger før 1940, skal det tilstrebes å tilbakeføre bygningens særpreg når det gjelder fasadeutforming, takform, materialbruk og fargebruk. - Det er ikke tillat med bruksendring av nåværende bygninger innenfor B1. - Ved gjenoppbygging skal det nye bygget plasseres i samsvar med nåværende bygninger. - Takvinkel skal ligge mellom 15 og 30 grader. - Ved restaurering /utskiftning i nåværende bygg, skal takform, fasadeutforming, materialbruk, vindu og farger harmonere med tradisjonell utforming innenfor området. - Innenfor området B1 stilles det strenge krav til estetisk tilpasning og byggeskikk. Tiltak som virker skjemmende og kommer i konflikt med hensynets målsetting, tillates ikke.
2-4	Lensmyra næringsområde: - Innenfor området kan det oppføres industri-, service og håndverksbedrifter samt lagervirksomhet. - Det settes en maksimal utnyttning på BYA = 90 %. Minste tillatte grad av utnyttning er BYA = 70 %. - Bebyggelse skal plasseres minimum 12, 5 meter fra senter veg. - Maksimal byggehøyde innenfor feltet er 15 m. - Parkering: Det skal etableres minst 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² BRA for lager industri. Det skal etableres minst 3 plasser pr. 100 m² BRA for håndverks og servicebedrifter. Sykkelparkering skal etableres i tillegg. - Det er tillatt å danne fordrøyings- og sedimentasjonsbasseng for håndtering av overflatevann. - Alt avfall skal bevares i lukkede containere. - Utelagring av produkter o.l. skal oppbevares så det ikke virker skjemmende på omgivelsene. - Ved søknad om tillatelse til fradeling av tomt og ved byggetillatelse skal det utarbeides en situasjonsplan for den aktuelle tomten som skal vise følgende: - Bebyggelsens plassering med relevante høyder - Avstander til tiliggende bebyggelse, senterlinje veg og grenser - Adkomst og trafikkarealer/parkering for kjøretøyer og gang/sykkelveg. - Grøntarealer - Behandling av overflatevann.

	- Forhold til støy- og luktp problemer.
2-5	I Stasjonsbygningen og godshuset på Røra stasjon tillates forretning/kontor/tjenesteyting, herunder servering, galleri m.m. foruten fasiliteter for de reisende.
2-6	Areal tilhørende Elgkroa AS på Hylla tilbakeføres til næringsvirksomhet der det tillates bevertning og overnatting.
2-7	Arealformålet campingplass på Koa kan det tillates spikertelt innenfor deler av formålet med følgende bestemmelser: • Spikertelt tillates kun på de faste caravanplassene som ligger ovenfor adkomstveg til sjø. • Størrelsen på spikertelt settes til maksimum 20 m2 med et maksimalt takutstikk på 40 cm. Høyden skal ikke overstige campingvognen, men mønespiss kan likevel være inntil 0,2 m høyere. Lengden skal være som vognenes lengde uten drag. Maksimal bredde på spikertelt settes til 3, 5 meter. • Terrasse og fortelt kan ikke overstige 40 m2 til sammen. • Terrassen skal tilpasses terrenget med avtrapping om terrenget skråner. • Fortelt og terrasse må kunne demonteres uten at det blir varige spor i terrenget. Campingvognenes drag skal ikke innebygges i fortelt eller terrasse. • Rekkverk på terrasse skal ikke være høyere enn 1,0 m. • Grunnmur eller støpte pilarer tillates ikke. • Spikertelt og rekkverk skal ha en farge tilnærmet fargen på vogna. • Det tillates ikke vann i vogn eller fortelt uten tilknytning til godkjent avløpsanlegg.
2-8	Avkjørsel f.v.755 fra ny E6- Røra til Grindberg kan ikke utføres før det er utarbeidd reguleringsplan for traseen.
2-9	For nye vegtraseer innenfor næringsformålet på Lensmyra gjelder følgende bestemmelser: • Veier innenfor næringsformålet på Lensmyra med pl. Nr. 6 er både offentlig og privat kjøreveg. • Areal avsatt til veigrunn skal omfatte kjøreareal, grøfter, veifyllinger og veiskråninger • Veiene skal dimensjoneres og utføres i henhold til f.t. Statens vegvesens retningslinjer og Håndbok N 100.

8.3. Bestemmelser etter pbl § 11-11

Landbruk, natur og friluftsmål samt reindrift etter pbl § 11-7, punkt 5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone etter pbl § 11-7, punkt 8.	
3-1	Det kan utføres bruksendringer av driftsbygninger i samsvar med veilederen «Garden som ressurs»- Bygge- og anleggstiltak i og tilknytning til landbruk- forholdet til plan etter plan- og bygningsloven. Endringene skal ikke medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

3-2	Bygg og anlegg innenfor landbruksnæringen skal ha estetisk utforming og være tilpasset kulturlandskapet. Det settes en maks mønehøyde på 15 meter på ny bygg og anlegg innenfor LNF- R- området.
3-3	Spredd boligområde innenfor Grindberg- Austli videreføres som vist på plankartet med inntil 5 nye boliger. Nye bygninger skal innpasses i kulturlandskapet samt at høyde og volum skal være tilpasset nåværende bygninger i landskapet omkring. Det tillates ikke bygging på dyrka jord, registrerte kulturminner og naturmangfoldverdier samt viktige områder for friluftsliv.
3-4	Stående naust innenfor strandsonen i LNF-R området kan rives og bygges opp på nytt med inntil samme grunnflate og høgde som nåværende naust.
3-5	Nåværende brygger for fritidsbruk innenfor formålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner kan rives og bygges opp att med samme størrelse som nåværende brygger.

8.4. Retningslinjer for hensynssoner etter pbl. § 11-8

4-1	Sone for båndlegging i påvente av vedtatt reguleringsplaner for - Ny E6 – delplan Røra - Ny avkjørsel fra nytt kryss ved E6 til nåværende f.v. 755 ved Grindberg.
-----	--

9. ROS-analyse for ny bebyggelse og anlegg

Vurderingene i ROS-analysen er hentet fra tilgjengelig kartdata fra NGU, NVE, GINT og gårdkart-NIBIO. I tillegg er det brukt kartdata fra DSB og de ulike grunnundersøkelsene kommunen har utført.

De ulike risikohendelsene som er benyttet i ROS-analysen, er tatt fra kommunens helhetlige ROS-analyse for de områdene som er aktuelle innenfor arealplanlegging. Dette er som følger:

Naturkatastrofe. Her er det først og fremst kvikkleire kart fra NVE som er benyttet. I tillegg vil områdene vurdert i forhold til steinskred.

Forurensing: Det er ingen store forurensingskilder innenfor planområdet, men innenfor næringsområdet på Lensmyra må hver enkelt tiltak vurderes i henhold til forurensingsloven. I tillegg kan det være fare for områder som ligger inntil hovedveger og jernbane med tanke på transport av farlige stoffer.

Brann/skogbrann: Dette er en sjelden hendelse men boligområdet i Åsen kan ligge sårbart til dersom det er ugunstig vindretning.

Stormflo: Det er tatt utgangspunkt i 100- års stormflo i 2050 som er stipulert til ca. 2,80 m. Dette kan ha betydning for Koa camping.

Flom: Området innenfor kommunedelplan Røra har ingen registreringer for flom. Det kan være lokale forhold med overvann med store nedbørsmengder, men dette skal vurderes i den enkelte detaljplan og byggesak.

Det vises for øvrig til kap. 6 og konsekvensvurderingene der.

Når det gjelder verdisetting for hendelsen, er det tatt utgangspunkt i følgende begrep.

Begrep	Frekvens
Lite sannsynlig	Mindre enn en gang hver 50 år
Mindre sannsynlig	Mellom en gang hvert 10. og 50 år.
Sannsynlig	Mellom en gang hvert år og hvert 10 år.
Meget sannsynlig	Mer enn en gang hvert år.

Når det gjelder konsekvenser, er dette vurdert opp mot kjent registrert og lokal kunnskap og delt opp i ufarlig, en viss fare, farlig, kritisk og katastrofal.

PL. Nr.	Lokalitet	Naturkatastrofe	Forurensing	Brann	Stormflo	Vurdering
1.	Aasen	liten	liten	liten	liten	Lite sannsynlig(ufarlig)
2.	Lensmyra næringspark	Liten/ middels	Liten/middels	liten	liten	Lite sannsynlig, middels risiko mindre del av området, tiltak vurderes
3.	Rørahallene	Liten / middels	liten	liten	liten	Liten/ middels risiko- tiltak vurderes
5.	Ny f.v.755	middels	Liten/middels	liten	Liten	Middels risiko, tiltak vurderes i detaljplan

Inderøy kommune har fått utført geotekniske undersøkelser av:

- Lensmyra utviklingspark er vurdert med tanke på områdestabilitet og utskifting av masser samt erosjonssikring mot Loråsbekken. Kan være behov for supplerende grunnundersøkelser for de enkelte byggeprosjektene i området.
- Det er utført geotekniske undersøkelser på tomten der Rørahallene er tenkt plassert. Anbefalingene er noe masseutskiftning med lettklinker og supplerende grunnundersøkelser før tiltak settes i verk.

Når det gjelder spikertelt ved Koa camping, vurderes dette som et tiltak innenfor dagens formål og vil ha samme risiko som de faste campingvognplassene har i dag. Det er ikke registrert flomsone eller flodbølgeområde her.

Med bakgrunn i de vurderingene som er gjort i ulike hendelser, er det sett opp en risikomatrise for de ulike tiltakene.

Risikogradering:

	Høy risiko der tiltak iverksettes
	Middels risiko, enkle tiltak vurderes å iverksettes
	Lavere risiko, ingen tiltak trengs.

Nedenfor er de ulike plan.nr for nye formål sett inn i matrisen som viser forholdet mellom sannsynlighet og konsekvens.

Sannsynlighet	Konsekvens				
	Ufarlig	En viss fare	Farlig	Kritisk	Katastrofal
Meget sannsynlig					
Sannsynlig		5,			
Mindre sannsynlig	2,3,	4,			
Lite sannsynlig	1,				

Når det gjelder geoteknikk, vises det for øvrig til planbestemmelse under 8.1, punkt 1-3.

