

# Planbeskrivelse for Områdeplan Straumen sentrum

Plan-ID: 2017001



Inderøy kommune



## Innhold

|       |                                                                                          |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Bakgrunn.....                                                                            | 4  |
| 1.1   | Hensikten med planen .....                                                               | 4  |
| 1.2   | Om planen.....                                                                           | 4  |
| 1.3   | Tidligere vedtak i saken.....                                                            | 4  |
| 1.4   | KU, Planprosess og tidligere vedtak i saken .....                                        | 5  |
| 2     | Medvirkning.....                                                                         | 5  |
| 2.1   | Innspill til varsel om oppstart.....                                                     | 5  |
| 2.2   | Medvirkningsmøte med Ungdomsrådet.....                                                   | 5  |
| 2.3   | Arbeidsgrupper i analysearbeidet.....                                                    | 5  |
| 2.4   | Innspillgrupper.....                                                                     | 6  |
| 2.4.1 | Innspillgruppe næring.....                                                               | 6  |
| 2.4.2 | Innspillgruppe samfunn .....                                                             | 6  |
| 3     | Planstatus og rammebetingelser .....                                                     | 6  |
| 3.1   | Regional plan for arealbruk – vedtatt av Nord-Trøndelag fylkeskommune<br>25.4.2013 ..... | 6  |
| 3.2   | Kommuneplanen .....                                                                      | 8  |
| 3.3   | Kommunedelplan Straumen .....                                                            | 9  |
| 3.4   | Gjeldende reguleringsplaner .....                                                        | 9  |
| 3.5   | Statistikk.....                                                                          | 9  |
| 3.6   | Analyser i planprosessen .....                                                           | 9  |
| 4     | Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....                                    | 10 |
| 4.1   | Beliggenhet.....                                                                         | 10 |
| 4.2   | Struktur og estetikk.....                                                                | 10 |
| 4.3   | Næring.....                                                                              | 10 |
| 4.4   | Landskap .....                                                                           | 10 |
| 4.5   | Kulturminner .....                                                                       | 11 |
| 4.6   | Natur og landbruk.....                                                                   | 11 |
| 4.7   | Uteområder .....                                                                         | 11 |
| 4.8   | Trafikkforhold .....                                                                     | 11 |
| 4.9   | Barns interesser.....                                                                    | 11 |
| 4.10  | Sosial infrastruktur .....                                                               | 11 |
| 4.11  | Universell utforming.....                                                                | 12 |
| 4.12  | Teknisk infrastruktur .....                                                              | 12 |
| 4.13  | Grunnforhold.....                                                                        | 12 |
| 4.14  | Støy- og luftforurensning.....                                                           | 12 |
| 5     | Beskrivelse av planforslaget .....                                                       | 12 |

|        |                                                            |    |
|--------|------------------------------------------------------------|----|
| 5.1    | Planlagt arealbruk .....                                   | 12 |
| 5.2    | Fellesbestemmelser for nærmere angitte områder .....       | 12 |
| 5.3    | Frittliggende småhusbebyggelse.....                        | 13 |
| 5.4    | Konsentrert småhusbebyggelse .....                         | 13 |
| 5.5    | Kombinert konsentrert/frittliggende småhusbebyggelse ..... | 14 |
| 5.6    | Bolig/Forretning/Kontor i Øvergata 4.....                  | 14 |
| 5.7    | Bolig/Forretning/Kontor i Straumen Park .....              | 15 |
| 5.8    | Industri/Kontor/Forretning (slakteri) .....                | 15 |
| 5.9    | Bolig/Næring/Tjenesteyting i Nessberga.....                | 15 |
| 5.10   | Offentlig og privat tjenesteyting BOP6 - helsehus.....     | 15 |
| 5.11   | Grønnstruktur .....                                        | 15 |
| 5.11.1 | Generelt.....                                              | 15 |
| 5.11.2 | Grønnstruktur G2, G3 og G4.....                            | 16 |
| 5.11.3 | Park o_GP.....                                             | 16 |
| 5.11.4 | Turveger o_GT .....                                        | 16 |
| 5.11.5 | Badeplass o_GB og o_VB.....                                | 16 |
| 6      | Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....              | 17 |
| 6.1    | Generelt.....                                              | 17 |
| 6.2    | Overordnede planer .....                                   | 17 |
| 6.3    | KU Smiberget BKS/BFS.....                                  | 18 |
| 6.3.1  | Landskap.....                                              | 18 |
| 6.3.2  | Estetikk.....                                              | 18 |
| 6.3.3  | Kulturminner .....                                         | 19 |
| 6.3.4  | Naturmangfoldloven .....                                   | 19 |
| 6.3.5  | Rekreasjon og uteopphold.....                              | 19 |
| 6.3.6  | Trafikkforhold.....                                        | 20 |
| 6.3.7  | Barns interesser.....                                      | 20 |
| 6.3.8  | Sosial infrastruktur.....                                  | 20 |
| 6.3.9  | Universell tilgjengelighet.....                            | 20 |
| 6.4    | ROS-analyse.....                                           | 21 |
| 6.4.1  | Metode og forutsetninger.....                              | 21 |
| 6.4.2  | Overordnet risikovurdering .....                           | 22 |
| 6.4.3  | Uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak.....            | 24 |
| 6.4.4  | Endelig risikovurdering:.....                              | 26 |

## 1 Bakgrunn

### 1.1 Hensikten med planen

Siden gjeldende reguleringsplan for Straumen sentrum og overlappende reguleringsplan for Nessjordet ble vedtatt, er store deler av nye utbyggingsfelt ferdig utbygd eller detaljplan iverksatt. Det har også blitt gitt dispensasjon til byggetiltak som er i strid med intensjonene i gjeldende planer. Herunder er etablering av detaljhandel, dagligvare Coop Extra, vis á vis Shell det grepet som har hatt størst negativ effekt med tanke på spredning av handel ut på et større område og på en uoversiktlig trafikksituasjon.

Grunnlaget for å beregne grad av utnytting er også endret slik at nødvendig (for å oppfylle krav til parkeringsdekning) parkeringsareal på bakken skal regnes med i tillatt bebygd areal (BYA) i motsetning til hvordan det var tidligere.

Planarbeidet er satt i gang for å:

- rydde opp i plansituasjonen
- legge til rette for videreutvikling og muligheter for en høyere utnytting av arealer i sentrum
- samkjøre bestemmelser for all frittliggende boligbebyggelse der hvor det er naturlig
- få en overordnet vurdering av grønnstruktur og tilgjengelighet for myke trafikanter mellom ulike målpunkter, som skoler, barnehager, friområder mv.

Det gir også anledning til å:

- oppgradere plankart for hele området til gjeldende tegneregler og kommunal praksis
- tilpasse formålsgrenser til faktisk situasjon hvor denne skal videreføres

### 1.2 Om planen

Forslag til reguleringsplan for Straumen sentrum er en områdeplan. Det er en kommunal plan som dekker gamle Straumen, nye handelssentrum og næringsområdene på Venna hvor det også er dagligvareforretning. I tillegg også skoleområdene og boligfelt som ligger i eller i tilknytning til disse områdene. Det er Inderøy kommune som selv utarbeider planen i sin helhet.

### 1.3 Tidligere vedtak i saken

Plangrensen er lagt slik at eksisterende reguleringsplaner i området blir liggende innenfor og kan oppheves i den grad det er ønskelig/hensiktsmessig.

Gjeldende planer innenfor planavgrensningen det er aktuelt å oppheve:

- Reguleringsplan for Nessjordet, Plan-ID 2010002, vedtatt 18.03.2013
- Reguleringsplan for Venna, Plan-ID 2010008, vedtatt med endring 13.10.2014
- Reguleringsplan for Årfall gang-/sykkelveg, Plan-ID 2007009, vedtatt 12.12.2007
- Reguleringsplan for Block Watne, Plan-ID 2008002, vedtatt 22.09.2008

Gjeldende planer innenfor planavgrensningen det er ønskelig å beholde:

- Reguleringsplan for Sentrumstomta, PlanID 2016003, vedtatt 05.09.2016
- Reguleringsplan for område B1 på Nessjordet, PlanId 2012004, vedtatt 01.06.2015
- Reguleringsplan for område B5 på Nessjordet, PlanID 2011003, vedtatt 15.06.2011

#### **1.4 KU, Planprosess og tidligere vedtak i saken**

Planarbeidet ble vurdert å være såpass omfattende at det kunne få konsekvenser for miljø og samfunn. Det ble derfor behov for planprogram og KU for eventuelle nye byggeområder. Planprogram ble utarbeidet og sendt på høring i perioden 15.03.2017-01.06.2017, samtidig med varsel om oppstart. Som følge av innspillene ble det sendt på ny høring til de som ble berørt av foreslåtte endringer i perioden. Planprogram ble endelig fastsatt av Hovedutvalg Natur i møte 4.9.2017 i sak 58/17.

Planprogram la opp til at det skulle utarbeides 5 delanalyser i tillegg til helhetlig ROS-analyse med KU.

Forslag til reguleringsplan ble førstegangsbehandlet av Hovedutvalg Natur i sak 26/18 den 11.06.18. Planen lå på høring i perioden 26.06.18 – 31.08.18 og det kom inn 14 uttalelser. Disse medførte behov for endringer og de mest berørte fikk revidert planforslag på en begrenset høring i perioden 21.12.18 – 11.01.19. Det kom inn 6 uttalelser til endringene. Planen er fremmet til ny behandling i Hovedutvalg Natur den 28.01.19, med anbefaling om ny høring pga. av mange endringer.

## **2 Medvirkning**

### **2.1 Innspill til varsel om oppstart**

Det kom inn 14 innspill i forbindelse med første varsel om oppstart/ høring av planprogram og ytterligere 8 ved andre varsel. For sent innkomne innspill ble tatt med i vurderingene i den grad det ellers lå til rette for det.

### **2.2 Medvirkningsmøte med Ungdomsrådet**

Planlegger fikk delta i møte med ungdomsrådet den 22. august 2017. Planarbeidet ble presentert for ungdommene og det ble så gjennomført gruppearbeid med tanke på å få kartfestet problemområder og ønsker om tiltak. Mange av tiltakene er ikke aktuelle å ha med i reguleringsplan, men kan tas med videre inn i detaljprosjekter og temaplaner.

Aktuelle innspill å ta med inn i planen er

- Ønske om at det ryddes opp i trafikale forhold med tanke på kryssing over tomta til Sundli/Dyrlegene/forbrenningsanlegget.
- Kryss Øvergata mot FV 755: Dårlig sikt i kryss ut fra gamle prix mot straumbrua (på sykkel?!).
- Kryss Gartnerivegen mot Årfallvegen: Dårlig sikt og ingen gangfelt.
- Første del av Nessveet: Trang sving.
- Sandvågen: Ønsker badeplass med stupetårn og (vann)trampoline her. (Eks: Badeparken i Tvedestrand - støttet av Gjensidige)

### **2.3 Arbeidsgrupper i analysearbeidet**

Arbeidsgruppe har bestått av politikere og administrativt ansatte og har vært delaktig i forhold til DIVE-analysen. Det er avholdt 4 møter for å forsøke å finne fram til det mest sentrale å ivareta med tanke på kulturhistorie og lokalt viktige elementer. Nærmere om innholdet i analysen lengre ned. DIVE-analyse kan bestilles som PDF-dokument ved kontakt med kommunen.

## 2.4 Innspillgrupper

Det har vært lagt opp til to innspillgrupper, en for næringsinteresser og en for samfunnsinteresser. Det ble avholdt møte for å gå gjennom analysene og foreløpig plankart den 24.05.2018, først næringsgruppen og deretter samfunnsgruppen.

### 2.4.1 Innspillgruppe næring

I innspillgruppe næring var det spesielt parkeringsforholdene i sentrum som ble diskutert. Det kom blant annet fram at det foreligger en avtale mellom kommunen og Inderøy næringshage om at Inderøy næringshage skal disponere 19 p-plasser på tilliggende kommunal eiendom. Dette forholdet må avklares nærmere. De frammøtte var opptatt av at den stor p-plassen i Øvergata måtte bestå og være tilgjengelig for alle.

For øvrig var de frammøtte i hovedsak positiv til analysene og planforslaget.

### 2.4.2 Innspillgruppe samfunn

Denne gruppen var mest opptatt av trafikale forhold, å tilrettelegge for barnefamilier i området og nærmere drøfting i forhold til hvor sentrum og kommunens samlingspunkt skal være.

De nevnte som mulige trafikktiltak å stenge overgang ved brua og å bytte om på plassering av kjøreveg og fortau/g/s-veg langs hele strekningen i Nessveet hvor det er lagt inn. De poengterte også at den trafikale løsningen ved barne-/ungdomsskolen ikke fungerer tilfredsstillende. Det ble fremmet ønske om egen atkomst for skolebussene fra FV761 med slik løsning som ble brukt under byggeperioden med avkjøring nord for boligtomt BFS1 og kjøring rundt denne tomte og utkjøring sør for tomte. Eventuelt at det ble etablert en busslomme sør for BFS1.

I forhold til å komme frem til opplevd sentrum, var det forslag om å se på om det var mulig å definere ulike steder som sentrum for spesielt angitte formål, eks «hvor samles vi for å tenne julegrana?».

Til slutt ble det fremmet innspill om at det bør være boplikt i planområdet og at det legges inn en bestemmelse om det ikke skal være fritidsbebyggelse i sentrum.

## 3 Planstatus og rammebetingelser

### 3.1 Regional plan for arealbruk – vedtatt av Nord-Trøndelag fylkeskommune 25.4.2013

Utdrag fra planen:

| <b><i>Regionalpolitiske retningslinjer for kommune- og bygdesenter</i></b>                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>• Viktige felles- og servicefunksjoner lokaliseres i sentrumsområdet for å oppnå tydelige og funksjonelle sentrum med god arealutnytting og korte avstander.</i>                         |
| <i>• Kommuneplanens arealdel skal angi en tydelig tettstedsavgrensing for utbredelse av kommune- og bygdesenter og angi minimum utnyttingsgrad for utbygging innenfor tettstedsgrensen.</i> |

- |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Boligbyggingen skal tilrettelegges slik at næringsutvikling og grunnlaget for skole og barnehage styrkes. Nye boliger bør lokaliseres i gang- og sykkelavstand til viktige fellesfunksjoner.</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det bør legges til rette for ulike boformer i sentrum.</li> </ul>                                                                                                                                       |

*I planlegging av kommune- og bygdesenter bør det være ekstra fokus på det sosiale, kulturelle og økonomiske aspektet ved bærekraft. Det bør være krav til utnyttingsgrad, som differensieres avhengig av utbyggingspress, størrelse og lokale hensyn.*

...

*Også i mindre lokalsamfunn er det et mål at lokale funksjoner skal være tilgjengelig til fots eller sykkel for så mange som mulig. Som gang- og sykkelavstand til sentrum regnes henholdsvis 1 og 4 km. Utbygging av gang- og sykkelveger må forseres som et viktig grunnlag for klimavennlig transport, folkehelse og utvikling. Det må legges til rette for god funksjonalitet for gang- og sykkeltrafikk internt i kommune- og bygdesenter, samt legges vekt på å knytte sammen kommune – og bygdesenter med gang- og sykkelveg.*

### **Regionalpolitiske retningslinjer og videre samarbeid for areal- og transportplanlegging**

- Areal- og transportplanleggingen må samordnes slik at behovet for transport reduseres, grunnlaget for miljøvennlige transportformer styrkes og klimagassutslipp, og lokal luft- og støyforurensing reduseres.
- Planlegging for gående og syklende skal vektlegges og integreres i all transportplanlegging.
- Forpliktende avtaler om samordnende tiltakspakker bør benyttes for å nå målene om miljøvennlig og effektiv transport i byene, spesielt langs aksene Trondheim-Steinkjer. Samordning og samarbeid trengs også i transportkorridorene, i distriktene og ved utformingen av den nasjonale transportpolitikken.
- Arbeidsplass- og besøksintensiv virksomhet skal fortrinnsvis lokaliseres nær knutepunkter for persontrafikk.
- Ved fortetting og omforming (transformasjon) av arealer ved viktige knutepunkter for persontrafikk, skal det legges vekt på areal- og trafikkeffektive løsninger.
- Utbyggingshensyn nær de større knutepunktene kan tillegges større vekt enn vern av dyrka jord, forutsatt at utbyggingen planlegges konsentrert og at det tas hensyn til kulturmiljø og grøntstruktur.
- Det bør legges til rette for innfartsparkering ved knutepunkt for persontrafikk.
- Virksomheter som skaper tungtransport skal lokaliseres til områder med god tilgjengelighet til overordnet infrastruktur.
- Ved knutepunkt for godstransport bør arealeffektive løsninger vektlegges og innrettes med tanke på å gjøre næringslivet mer konkurransedyktig.
- Tilrettelegging for utvidelse av jernbanelinja og sikkerhet langs linja skal vektlegges sterkere i takt med modernisering av togtrafikken.



Røra er utpekt som knutepunkt for Inderøy kommune, altså som kjernen i et kollektivt tilbringersystem. Dette er naturlig ut fra at Røra har både E6 og togstasjon. Transportknutepunktet i regional plan er altså ikke kommunesentrum i Inderøy.

### 3.2 Kommuneplanen

I kommuneplanens samfunnsdel er følgende delmålsettinger oppgitt:

- Øke innbyggertallet i Inderøy kommune til over 7400 innen 2030.
- Utvikle attraktive bolig- og fritidstilbud.
- Det skal til enhver tid være de beste oppvekstsvilkår med et godt nærmiljø, rikt kulturliv, god skole og flest mulig skal gjennomføre videregående opplæring.
- Flest mulig skal være i stand til å ta vare på seg selv og ta gode helsevalg, kommunen skal utvikle tilbud som legger til rette for livsglede, mestring og god helse.
- Utvikle Inderøy som miljøkommune med bærekraftig energibruk og redusere utslipp av klimagasser.
- Fremme god næringsutvikling.
- Være en utviklende og fleksibel arbeidsplass for de ansatte.
- Ha et bredt faglig miljø og kostnadseffektive tjenester i kommunen.
- Være en god samarbeidspartner på felles prosjekter med kommuner på Innherred og Trøndelag.
- Ha en sterk politisk styring i kommunen

Videre er det gjort en utdyping flere temaområder og det er aktuelt å ta med hovedmål og delmål for langsiktig arealplanlegging:

#### **Hovedmål:**

- **Inderøy kommune skal gjennom planlegging bidra til å ta vare på og utvikle arealene både på land og sjø for kommunens innbyggere.**
- **Kulturlandskapet skal være kommunens varemerke gjennom aktiv bruk.**

#### **Delmål:**

- 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 fritidsområde og nye område 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.



### 3.3 Kommunedelplan Straumen

Det er samfunnsdelens målsettinger som ligger til grunn for arealdelen. (De som lå i forrige utgave av samfunnsdelen da denne ble revidert i 2017).

### 3.4 Gjeldende reguleringsplaner

Tilgrensende området er det ingen reguleringsplaner. Hovedtrekk i gjeldende planer i området er i hovedtrekk ivaretatt i ny plan.

### 3.5 Statistikk

Tall fra SSB viser at det er 2964 sysselsatte personer med bosted i Inderøy kommune og 1981 sysselsatte personer med arbeidssted i Inderøy kommune. Altså er det minst 1000 personer som pendler til arbeidssted utenfor kommunen.

Befolkningsframskrivninger fra SSB viser en utvikling i befolkningen fremover mot 2035 som varierer mellom ca. -400 til +500 personer alt etter valg av variabler for lav eller høy vekst. Middels vekst angir en svak økning i befolkningstallet.

Innbyggertallet i Straumen tettsted var, per 1. jan 2017, 1642 personer (tall fra SSB om befolkning og areal for tettsteder). Til sammenlikning var det registrert 1268 i Malm tettsted, 10.008 i Levanger tettsted og 8200 på Verdalsøra. Folketallet i Straumen tettsted økte med 38 personer i løpet av 2016, mens tall for hele Inderøy kommune viser en nedgang i folketallet med 20 personer fra 1. jan til 1. nov 2017. Ut fra dette bør det planlegges med tanke på en moderat befolkningsvekst i Straumen tettsted selv om det blir mindre folk i kommunen som helhet.

I Inderøy kommune er det registrert 2744 eneboliger, 196 tomannsboliger/rekkehus og 130 leiligheter. Det er 26,8 % av befolkningen som bor på landbrukseiendom og 5,7 % som bor trangt. Altså bor folk i kommunen generelt svært spredt. Når det gjelder Straumen sentrum ligger det meste av kommunens tettere bebyggelse her og det er også flere leiligheter under oppføring/planlegging. Det er derfor å anta at det er en større andel som bor tett i Straumen enn ellers i kommunen.

### 3.6 Analyser i planprosessen

Det er gjennomført fem analyser, i tillegg til ROS-analyse m/KU, som del av grunnlaget for revisjon av reguleringsplan for Straumen sentrum. Dette er:

- DIVE-analyse (kulturhistorisk analyse)
- Transportanalyse
- Torg/uterom- og grønnstrukturanalyse
- Handels-, service- og næringsanalyse
- Bolig- og befolkningsanalyse

Analysene har gitt oss kunnskap om ulike forhold og også anbefalinger for tettstedsutviklingen. Gjennomgripende hensyn som for eksempel trafiksikkerhet, universell utforming, støyproblematikk, folkehelse og estetikk skal vektlegges og sikres så langt det er hensiktsmessig i både områdeplan og analyser.

## 4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 4.1 Beliggenhet

Området som inngår i planområdet er kommunesentrum for Inderøy kommune. Det omfatter gamle og nye handelssentrum, offentlig bebyggelse som rådhus, sykeheim, helsesenter, skoler og barnehager og sentrumsnær boligbebyggelse.

Deler av planområdet er uregulert og kun omfattet av Kommunedelplan Straumen. Det gjelder Smiberget med Årfallvegen herfra til fv 761 og boligene i Leirringen og Elvevegen, samt grønstrukturen rundt Granaelva på strekningen.

### 4.2 Struktur og estetikk

Straumen er fra gammelt av et fergeleie med fergemannsbolig og vertshus. Strandsittere/håndverkere etablerte seg og det vokste fram et lite tettsted. Dette er synlig i bygningsmiljøet i Nergata, som var den første vegen i området. Her står trehusbebyggelsen, spesielt i nordre del, tett og det er fortsatt noen bygg hvor det drives butikk/næring i gateplan og er bolig over slik det også var vanlig tidligere. Også sørover og på Einhaugen/Sandvågen er det en del gammel trehusbebyggelse med saltak og hager, mindre hageflekker jo tettere bebyggelsen står. Dette er for mange en viktig del av identiteten til Straumen sentrum.

I nordre deler av Øvergata og på Nessjordet er det mer moderne bebyggelse og større næringsbygg/ boligblokker.

### 4.3 Næring

Det er begrenset med areal avsatt til forretning/kontor i planområdet, men 1500 kvm BRA ligger fortsatt tilgjengelig på sentrumstomta.

Når det er sagt er det ikke stort press på næringsareal i Straumen, så de reserver som finnes anses tilstrekkelig innenfor nærmeste 10 år. Det er et mål å tilrettelegge for økt virksomhet i de områdene hvor det er åpnet for næring.

Det henvises til næringsanalyse for nærmere omtale av tema.

### 4.4 Landskap

Inderøy kommune er kjent for konseptet Den Gyldne Omveg. Både kommunen og næringsliv bygger mye av sin virksomhet på kulturlandskapet som har vært kjent i århundrer. Store jorder, bergknauser og hauger, samt koblingen til fjorden gjennom den gamle bebyggelsen er sentralt i landskapsbildet.

Planområdet strekker seg fra sjøen/sjøkanten opp over haugen i sentrum og Einhaugen, opp mot Nessberget i nord, opp mot Leinhaugen i vest og til Venna i nordvest hvor terrenget flater ut. For øvrig går Granaelva som en blågrønn åre gjennom planområdet fra nord til sør.

Generelt er det gode solforhold i området selv om det lokalt kan være at enkelte bygninger ligger mer i skyggen enn andre. Straumen ligger forholdsvis godt beskytta innaskjærs og har et godt lokalklima.

#### 4.5 Kulturminner

Mye tyder på at Straumen har vært befolket i uminnelige tider. Her er gjort arkeologiske funn fra steinalder og området har vært/er rikt på tegn til levd liv fra den tid helt frem til i dag. De viktigste kulturminnene i området er gravhaugen ved Gammelheimen og Muusbrua som er ei gammel steinbru fra starten på 1800-tallet. Videre omfatter bygningsmiljøet nord i Nergata, samt noe av bebyggelsen på Einhaugen og Lehnhaugen/Helgesenbakken, den eldste bygningsmassen på Straumen.

#### 4.6 Natur og landbruk

Planområdet grenser til og overlapper delvis med sjøen. Straumen er en svært viktig naturtype (grunne strømmer), med regional verneverdi. Langs Granaelva er naturtypen gråor- heggeskog registrert som viktig. Granaelva er også et viktig naturområde som sjørretførende elv.

Dyrkajorda i området er av god kvalitet og har nasjonal verdi. Dyrka jord er en begrenset ressurs som det tar mange hundre år å erstatte. Det er per i dag ikke et reelt alternativ å flytte dyrka jord til andre steder da det har vist seg svært vanskelig å finne egnede grunnforhold og å flytte jorda lagvis. Også dyrkbar jord er en begrenset ressurs. Det er en grunn til at akkurat den jorda som er dyrka opp er valgt ut til å dyrkes opp.

Det er sentralt i beredskaps-, miljø- og bærekraftssammenheng at vi i Norge og på Inderøy jobber for å unngå nedbygging av dyrkajord og i det øvrige legger til rette for landbruket så godt vi kan. Dette ivaretas i kommunedelplan gjennom at grense for tettstedsutbredelse mot jordene i vest omtrent langs plangrense for denne reguleringsplanen.

#### 4.7 Uteområder

Analyse for uteområder viser at det gjennom eksisterende og planlagte torg og friområder er god dekning på uteområder i Straumen, men at forbindelsen mellom dem kunne vært bedre. For nærmere omtale av uterom vises til analyserapporten.

#### 4.8 Trafikkforhold

Analyse av transport viser at det er tilstrekkelig med kjøreveger i området, med unntak av at atkomst for buss til AKSET er lite hensiktsmessig og kanskje burde fått en annen løsning. Det er mangler i forhold til traseer for gange og sykkel. Videre at regulert kollektivholdeplass for buss mellom gamle og nye sentrum bør beholdes også i ny plan. For nærmere omtale av transport vises til analyserapporten.

#### 4.9 Barns interesser

Hovedsakelig er barns interesser forsøkt dekt opp gjennom fokus på å tilrettelegge gang- og sykkeltraseer, lekeplasser og friområder med tanke på at disse skal være interessante for ungene å benytte samtidig som de er trygge å bruke og universelt utformet. Se analyserapporter for nærmere omtale.

#### 4.10 Sosial infrastruktur

Det er plass til noen flere unger både på Sakshaug barneskole, på ungdomsskolen og videregående. Dersom det skulle komme til mange flere barneskoleelever blir det behov for å utvide barneskolen.

Når det gjelder barnehage er det imidlertid fullt i barnehagene i nærområdet og ved en økning av antall barn i barnehagealder vil det bli behov for å utvide tilbudet på Straumen.

Det er vedtatt at nytt helsehus skal bygges på tomte til eksisterende gammelheim. Det innebærer at det vil være dekning for behov innenfor eldreomsorg i tiden fremover.

#### **4.11 Universell utforming**

Det er lagt vekt på å få til en universell utforming på gangveger og oppholdssoner innenfor planområdet. Ny bru over Granaelva i nordre del av Muustrøparken skal etter planen bygges i løpet av våren/sommeren. Når den står klar vil Straumen kunne skilte med en universelt utforma turveg som går gjennom parken, sentrum og friområdet i Nessberga.

Universell utforming vil være et viktig prinsipp som skal ivaretas så langt det er mulig også i den videre utviklingen av tettstedet.

#### **4.12 Teknisk infrastruktur**

Kapasiteten på vannledning, avløpsledning og overvannsledning, samt på strømmettet, må sjekkes og tilpasses ny bebyggelse før områder tas i bruk til nye, eller mer intensiv bruk av eksisterende, utbyggingsformål.

Flere trafokiosker må påregnes og for Smiberget er det varslet at det sannsynligvis må legges ny tilførselsledning/trafo.

Fjernvarmeanlegg er etablert på Straumen og bestemmelse om at nye bygninger skal tilrettelegges for vannboren varme tenkes videreført for hele planområdet.

#### **4.13 Grunnforhold og flom**

Grunnforholdene på Straumen er stedvis problematiske. For nærmere omtale se KU/ROS. Store deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Dette er imidlertid et automatisk beregnet kartlag og vil bare være en indikator på når flom må vurderes nærmere. Planen har bestemmelser om overvannshåndtering.

#### **4.14 Støy- og luftforurensning**

Det er i hovedsak støy fra fylkesvegene som er av betydning i området. For nærmere omtale se KU/ROS.

## **5 Beskrivelse av planforslaget**

### **5.1 Planlagt arealbruk**

Områdeplanen skal vise og gi rammer for områder for utbygging og grønnstruktur, veger og småbåthavn og offentlig og privat tjenesteyting.

### **5.2 Bestemmelser for nærmere angitte områder og henynssoner**

Med bakgrunn i DIVE-analysen, er det ønskelig å ivareta den bebyggelsen som bunner i tradisjonell trehusbebyggelse med ett bolighus på hver tomt med tilhørende uthus og hageflekk for Leirringen 10, gammelskolene, Lehnhaugen/Helgesenbakken, Einhaugen, Strandvegen, Nergata, Øvergata, Svingen og Marenbakken. Dette er foreslått ivaretatt

gjennom hensynssoner med bestemmelser, sammen med bestemmelser til arealformål. Det er lagt vekt på å bevare og videreutvikle den originale bebyggelsens særpreg med tett trehusbebyggelse og trange gaterom.

For Sandvågen er det åpnet for konsentrert småhusbebyggelse, men slik at bygningsmiljøet skal ivaretas på best mulig måte.

For Øvergatas nordvestre boligbebyggelse, BFS22, er det lagt bestemmelser for å ivareta den originale strukturen på tomtene med bolighusene tett på Øvergata og store hager ned mot elva. Eiendommene ble opprinnelig bebygd på en tid hvor det var vanlig med større nyttehager. I dag er de store hagene spesielt viktig i forhold til bruken av Muustrøparken, ved at bebyggelsen holdes på avstand og at hagene kan fungere som en buffer mellom boligene og parken.

### 5.3 Frittliggende småhusbebyggelse

Foruten BFS19, BFS20 og BFS22 finnes det 31 områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Veilederen «Grad av utnytting» sin definisjon av frittliggende småhusbebyggelse, nemlig ene- og tomannsboliger, gjelder.

BFS 23 – BFS 30 har fått hevet grad av utnytting fra 26 % BYA til 30 % BYA med tanke på at parkering på bakken nå skal inkluderes i beregningen mot slik det var tidligere da feltene ble bygd ut. I områdene BFS 01 – BFS 18 og BFS 32 er det lagt opp til % BYA på 35 % for å ikke begrense en eventuell fortetting i disse områdene i for stor grad.

For en del av områdene foreslås det å åpne for flatt tak i tillegg til saltak og pulttak.

Det er også noe ulike krav til utforming på de forskjellige områdene.

### 5.4 Konsentrert småhusbebyggelse

Det er 14 områder som er satt av til konsentrert småhusbebyggelse. Dette omfatter rekkehus og flermannsboliger på inntil 2 etasjer, med tilhørende uthus og anlegg.

Det foreslås å regulere tomte hvor tilbudet «Et sted å være» nå driftes, til konsentrert småhusbebyggelse, BKS 03. Tomta er forholdsvis stor og det ligger godt til rette for boliger med tanke på nærhet til eksisterende infrastruktur, sentrum og AKSET. Tomta er i dag satt av i kommunedelplan til offentlig formål. Det er ikke vedtatt at tilbudet skal flyttes til annet sted, men tomte er eid av kommunen og dersom det skulle bli aktuelt å flytte tilbudet som er der i dag, anses konsentrert småhusbebyggelse å være det formålet som kommunen har størst behov for i stedet.

BKS 01+ BKS 04 -BKS 11 er områder som i dag har en bebyggelse som samsvarer med formålet. BKS 12-14 er regulert til formålet tidligere og videreføres.

Det tillates en høyere grad av utnytting, 40 % BYA, enn det gjør for frittliggende småhusbebyggelse. Maksimal gesims-/mønehøyde er også forsøkt tilpasset til bygninger på 2 etasjer, eventuelt med loft under skråtak og kjeller, med nye krav til isolasjon i TEK.

## 5.5 Kombinert konsentrert/frittliggende småhusbebyggelse

### 5.5.1 BKS/BFS 1

Smiberget, BKS/BFS 1, er foreslått lagt inn i reguleringsplanen av grunneier i forbindelse med oppstartsvarsel. Området ligger som LNF i kommunedelplan. Det er ønskelig at området utnyttes til familieboliger med tanke på nærhet til barnehage og skoler. Det er imidlertid ikke tatt stilling til om dette skal løses som eneboliger eller som konsentrert småhusbebyggelse, bare at det skal være minimum 6 boliger med 3 soverom i hver på området. Utover dette kan det i tillegg bygges mindre enheter eller flere tilsvarende de største.

Det er ønskelig at utbygging skal kunne skje uten nærmere detaljplan. For å sikre at areal til lek og uteopphold ivaretas, samt at det settes av tilstrekkelig plass for å oppfylle krav om antall boliger, legges det inn i bestemmelsene et krav om utomhusplan for området. Tilhørende rekkefølgebestemmelse angir at denne må foreligge før det kan gis rammetillatelse til utbygging på området.

Det stilles også krav til at fortau, eventuelt med skrånende eller nedsenket kantstein, skal være etablert før bebyggelsen på BKS/BFS kan tas i bruk.

### 5.5.2 BKS/BFS 2-4

Under førstegangsbehandling i Hovedutvalg Natur ble det vedtatt å endre formål på store deler av bebyggelsen i Sandvågen fra frittliggende småhusbebyggelse til kombinert formål frittliggende/konsentrert småhusbebyggelse (gjaldt område som var markert som grønt i DIVE-analysen). Samtidig slik at eksisterende bygningsmiljø ble best mulig ivaretatt og %-BYA fortsatt skal være 30 %.

Dette er forsøkt ivaretatt gjennom plankart og bestemmelser blant annet ved å ikke tillate store fyllinger som kan forstyrre terrengformasjonen og grønt innslag i området. Det kreves da at nye bygninger tilpasses terrenget gjennom grunnmur i stedet for oppfylling av terreng. Videre er det lagt inn krav til materialbruk, fasadeuttrykk og det foreslås tillatt kun ett garasjebygg på inntil 60 kvm på hver tomt. Mindre boder, lysthus og liknende kan tillates i tillegg såfremt kravet til grad av utnytting ivaretas.

## 5.6 Bolig/Forretning/Kontor (Øvergata 4)

Områdets beliggenhet er ikke optimal for støyfølsom bebyggelse. Likevel er det med bakgrunn i innspill fra næringslivet på Straumen gitt en mulighet for å bygge boliger i en eventuell 3 og 4 etasje. For å kunne bygge 4 etasjer er det lagt inn økt maksimal møne-/gesimshøyde på dette området på 12 m, med unntak av et belte på 10 m fra Øvergata hvor det kun tillates 9 m for å redusere ulemper for nabobebyggelse. Maksimal BYA er beholdt på 80 % da det bør være noe grøntareal på eiendommen med tanke på estetikk og tilpasning til landsby-preget som forbindes med Straumen.

Boligene må få nødvendig støyskjerming, jf. fellesbestemmelser.

Grad av utnytting på 80 % BYA er videreført for området. I samsvar med innspill er det åpnet for flatt tak, i tillegg til saltak og pulttak.



### 5.7 Bolig/Forretning/Kontor (Nils Aas/Straumen Park)

Det er gitt dispensasjon fra hittil gjeldende arealformål for å bygge boliger på område BFK5. Området er derfor foreslått regulert i tråd med dette til bolig, forretning og kontor. Den delen av bygget som ligger på nivå mot Øvergata skal beholdes for forretning og kontor. Det er lagt inn avkjørsel i tråd med tidligere vedtak. Tilhørende frisiktsone ivaretar 20 m sikt langs fortau fra et punkt 3 m inn på avkjørsel fra fortau.

### 5.8 Industri/Kontor/Forretning (Inderøy slakteri)

Grad av utnytting er økt fra 40 % BYA til 80 % BYA.

Krav til gesims-/mønehøyde foreslås endret til 9 m høyde fra eksisterende nivå for et belte på 10 m fra Øvergata og til 12 m for resterende del av tomte. Dette er i samsvar med det som foreslås for naboeiendommen med bankbygget BFK 1.

### 5.9 Bolig/Næring/Tjenesteyting (Nessberga)

Området har vært satt av til Industri/Lager frem til nå. Hvilken fordeling det skal være mellom formål er ikke avgjort og forutsettes avklart gjennom detaljregulering. Skulle det bli aktuelt å ta området i bruk til annet formål enn dagens bruk stilles det derfor krav om detaljregulering i forkant. Det skal legges vekt på høy utnytting i detaljplanen og da i form av antall boliger om området tenkes benyttet til dette.

Det legges også inn rekkefølgebestemmelse om at fortau langs vegen Nessveet skal være etablert før bebyggelse kan tas i bruk.

### 5.10 Offentlig og privat tjenesteyting BOP6 - helsehus

Område hvor Inderøyheimen i dag holder til, videreføres med tanke på vedtak om å rive eksisterende bebyggelse og oppføre nytt helsehus på tomte. Tomte er i planforslaget utvida mot nord og vest, og det er lagt inn 10 m byggegrense mot Klokkarstu for å ivareta hensynet til denne bevaringsverdige bygningen.

Det tillates maksimal gesims-/mønehøyde på 13 m for store deler av tomte med tanke på at deler av ny bebyggelse bør kunne oppføres i 3 etasjer dersom det blir behov for det for å dekke arealbehovet. Rundt gravhaugen mot vest, sør og øst, tillates kun 5 m gesims-/mønehøyde med tanke på å ivareta utsikt fra gravhaugen mot Strømnes og Børgin som ledd i ivaretagelse av gravhaugen.

Området er på 14,9 dekar. I tillegg kommer gravhaugen som ligger omslutta av området og som det vil være naturlig å bruke som et element i uteområdet til Helsehuset. Det er ønskelig at det meste av parkeringsbehovet løses gjennom parkeringskjeller og det stilles krav om minimum 40 p-plasser i kjeller. Grad av utnytting settes til 80 % BYA.

### 5.11 Grønnstruktur

#### 5.11.1 Generelt

Det er ønskelig med et sammenhengende nett av gang- og sykkelforbindelser som går i mest mulig rett linje mellom målpunkter. Spesielt viktig blir det likevel å forsøke å forbedre strekninger som oppleves utrygge eller mangler forbindelser. Samtidig er det lagt inn grønnstruktur på begge sider av Granaelva omtrent langs hele strekningen. Dette fordi Granaelva er et lokalt viktig naturområde i vassdrag og kantvegetasjonen er viktig i forhold til naturverdiene i elva. Dette følger opp arealformål i kommunedelplan



for området. Øverst ligger et rent naturområde, GN1, mens nedenfor dette er det lagt inn grønnstruktur og friområder som åpner mer opp for tiltak som stier og benker.

For øvrig videreføres alle tidligere regulerte friområder, enkelte med små justeringer av formålsgrensene i forhold til eksisterende bruk. Justeringene er ikke vesentlig i forhold til bruk av områdene.

#### **5.11.2 Friområder o\_GF8 og o\_GF9**

Områdene o\_GF8 og o\_GF9 er offentlig eid og skal være tilgjengelig for allmennheten. Det tillates likevel at områdene kan benyttes til korttidsparkering og båttopptrekk for eiere av naust og rettighetshavere. Videre er det gjestebrygge i o\_GF9 som også skal være åpen for allmennheten, både for de som kommer med båt og de som går til fots. Som ledd i å gjøre sjøen tilgjengelig kan fjordtur-sightseeing ha av/påstigning fra denne gjestebrygga. Dette er hensiktsmessig både med tanke på tilgjengelighet, parkering og drift av området. Forutsetningen er at ingen deler av brygga kan stenges med bom eller liknende.

#### **5.11.3 Grønnstruktur G2, G3 og G4**

Områdene G2-G4 er helt eller delvis privat eid og skal fortsatt være det. Dersom det blir aktuelt å anlegge stier i områdene skal det være etter avtale med private grunneiere.

#### **5.11.4 Park o\_GP**

Muustrøparken skal være kommunens hovedpark og reguleres til formålet park med områdene o\_GP1 – o\_GP3. Område o\_GP4 er tusenårsstedet på Straumen og ligger helt nede ved sjøen nedenfor Muustrøparken.

#### **5.11.5 Turveger o\_GT 1 – o\_GT 3**

Det foreslås å legge inn en ny turveg, o\_GT1 for å korte ned avstanden mellom Nessveet nedre del og Leirringen mot skolen/barnehagene. Denne vil være atskilt fra de mest trafikkerte vegene og vil være et alternativ med større innslag av naturkvaliteter. Det er ønskelig at det samtidig med etablering av slik turveg føres opp belysning for å gjøre vegen tryggere å bruke.

Videre foreslås å legge inn grusveg fra Sandvågen til småbåthavna, o\_GT3 som turveg for å befeste denne traseen som en offentlig turveg.

Fra gjeldende plan videreføres turveg o\_GT2 mellom Strandvegen og Sandvågen.

#### **5.11.6 Badeplass o\_GB og o\_VB**

Områdene ble tatt ut av gjeldende plan før den ble vedtatt. Dette fordi det var behov for nærmere utredning i forhold til natur, og særskilt med tanke på ærfuglen, i Borgenfjorden. Grunnleggende utredning ble gjennomført og den avdekket ikke vesentlige negative konsekvenser. Områdene ble derfor tatt inn for meklings den 14.12.12 og innsigelse trukket med vilkår. O\_GB og o\_VB ble da vedtatt lagt inn i plan.

Område o\_GB består i dag av sjø og kan fylles ut med rene eller stedlige masser. Rapporten tilsier at dette kan gjøres på en måte som også kan være til gunst for ærfuglen. Bestemmelsene omtaler dette. Så fort som mulig etter oppfylling skal arealet opparbeides slik at det blir egnet til opphold og bading. Innenfor området kan det oppføres offentlige toaletter og annet som naturlig hører til bruken

## 6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

### 6.1 Generelt

Planforslaget legger opp til en generell svak økning i grad av utnytting og fortetting som er i samsvar med både overordna retningslinjer og samtidig ivaretar kommunens ønske om å ta vare på «landsbypreget» med småhus og grønne innslag.

Analysene viser at det er forholdsvis god dekning på friområder, men at forbindelsene mellom målpunkter kunne vært bedre flere steder. Planforslaget legger til rette for ny og hjemler en mye brukt turveg. Videre legges det inn en mulighet for å bygge fortau/gang-/sykkelsone, eventuelt med nedsenket eller skrå kantstein, langs flere av de mest trafikkerte kommunale vegene. Også dette er godt i samsvar med overordna retningslinjer og kommunale planer.

Det er spesielt tiltakene langs sjøen som kommer i konflikt med registrert område med viktig naturtype. Fakta-ark for naturområde beskriver forekomsten slik:

Gruntvannsområde og smal tidevannstrøm ved utløpet av Borgenfjorden. Hos Bierach (1989) er området avmerket sammen med Borgenfjorden som et sjøfuglområde med regional verdi, dessuten som et viktig naturvernområde. Sjøen er vinteråpen og et viktig tilholdsted for ærfugl.

Dette gjelder arealer til småbåthavn, gjestebrygge og badeplass. Disse anses som klarert etter KU gjennomført av NINA i juni 2012 (NINA Minirapport 383; Båtplasser og utfylling – konsekvensutredning for ærfugl i Straumen). Foreslått forlengelse av friområde o\_GF9 ut i sjø antas ikke å gi vesentlig endrede konsekvenser for naturtype-forekomsten, da dette ikke medfører nye båtplasser eller økt båttrafikk.

Kommunen har imidlertid en egeninteresse av å følge med på, og tilrettelegge for, ærfugl i området. Det er lagt inn i plan krav til fysisk utforming av tiltak slik de er beskrevet i rapporten. En videre oppfølging av tema anbefales gjort i egen sak for utvalget.

### 6.2 Overordnede planer

I områdeplan for Straumen sentrum er det ett nytt område for utbygging som ligger som LNF-område i kommunedelplan Straumen. Det er Smiberget. Under følger en konsekvensanalyse for dette området, vurdert opp mot 0-alternativet som er å la området forbli ubebygd.

## 6.3 KU Smiberget BKS/BFS

### 6.3.1 Landskap



Figur 1: Smiberget til høyre i bildet, Årfallvegen og boligene på felt BKS2 til venstre. Barnehagen ligger ovenfor BKS2.

Området består av en bergknaus, omkranset av en enebolig på sørvestsiden, Årfallvegen mot vest og dyrka mark i nord og øst. Smiberget har en høyde ca. 2 m høyere enn nivået på dyrkajorda i nord og ca. 3-4 m høyere enn dyrkajorda i sør. Terrenget skråner oppover fra sør mot nord og i nordøst hever terrenget seg mot Årfall boligfelt. Mot øst er det ca. 25 meter bredde på dyrkajorda før boligfeltet i Gartnerivegen starter og strekker seg oppover en høyde i terrenget som er høyere enn Smiberget.

Området er delvis bevokst med trær, både løvskog og barskog. Det har en betydning for beboere nord for området med tanke på utsikt, men det vil også etter en eventuell utbygging være åpent og fritt utsyn mot sørøst slik det er nå.

I det storskala landskapet vil BKS/BFS ikke ha negativ silhuettvirkning da eksisterende bebyggelse, Årfall og Gartnerivegen/-haugen danner bakteppe for området.

Totalt sett vil en utbygging av området ha en svak negativ effekt for landskapsbilde sammenliknet med 0-alternativet.

### 6.3.2 Estetikk

Nærområdet er preget av eneboligbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Med tanke på dette og landskapet omkring er det lite ønskelig med høyere bebyggelse enn det som ligger inne i forslaget. Når det gjelder utformingen for øvrig finnes det både hus med saltak, valmtak, flatt tak og skrått tak i nærområdet, slik at dette ikke er styrende på valg av takform. Forslaget legger imidlertid vekt på at bebyggelsen internt på området skal fremstå med god estetisk utforming og helhet.

Det regnes derfor som et greit forslag i forhold til estetikk, dersom utnytting av området skal gjennomføres.

Nullalternativet kan medføre at området blir enda tettere bevokst av trær, men det antas ikke å ha vesentlig negativ effekt med tanke på estetikk.

Totalt sett antas en utbygging av området å ha en svak negativ betydning i forhold til estetisk uttrykk sammenliknet med 0-alternativet.

### 6.3.3 Kulturminner

Det er ikke kjente automatisk fredete kulturminner i området. Smiberget ble tidligere, som navnet viser til, benyttet til å plassere smie for Årfald-gårdene. Den siste smia brant ned og området ble deretter bebygd med eneboligen som står der i dag.

Forslaget legger ikke beslag på dyrkajord, og området har «fjell i dagen», slik at sjansen for å finne kulturminner i grunnen derfor er forholdsvis liten.

Totalt sett anses forslaget å ikke ha vesentlig betydning i forhold til kulturminner sammenliknet med 0-alternativet.

### 6.3.4 Naturmangfoldloven

Området har som sagt berg i dagen og består i stor grad av blandingsskog med tilhørende bunnvegetasjon. Deler av det er beplantet med frukt/bær-tre og er gressbevakst. Det er ikke kjente naturverdier i området, jf. naturbase.no som er miljødirektoratets kartinnsyn.

Området ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse og har heller ikke vesentlig betydning for vilt.

Totalt sett anses forslaget å ikke ha vesentlig betydning i forhold til naturverdier, verdifull vegetasjon eller biologisk mangfold sammenliknet med 0-alternativet.

### 6.3.5 Landbruk

Området er ikke i bruk til landbruksformål, men er omkranset av dyrkajord og kunne slik sett tenkes å bidra til å øke presset på denne noe. Men, denne dyrkajorda ligger uansett noe inneklemt mellom eksisterende bebyggelse, og en utbygging av Smiberget vil ikke å øke presset på dyrkajorda vesentlig sammenliknet med 0-alternativet.

Forslaget anses derfor kun å ha en svak negativ betydning i forhold til landbruk sammenliknet med 0-alternativet.

### 6.3.6 Rekreasjon og uteopphold

Området ligger like ved Sakshaug barnehage og en kunne kanskje tenke at barnehagen benyttet området med tanke på de minste ungene eller at unger i nærområdet benyttet seg av området. Dette er det imidlertid ingen praksis for og det skyldes nok at området allerede er privatisert gjennom den eneboligen som ligger på Smiberget i dag. Det er også mer naturlig for beboere i Årfall boligfelt å benytte eget friområde lengre oppe. Det er heller ingen sammenheng mellom dette området og andre grøntområder og derfor ikke et område man passerer gjennom på veg ut på tur på sommerstid. På vinterstid, dersom det er snø, går unger og ansatte i barnehagen på ski med start på dyrkajorda nord for området og ut mot øst over jordene. Dette kan de fortsette med.

De eneste som benytter området er grunneiere som hittil har hentet ut trær for ved og kanskje beboerne i eneboligen. Disse har ikke uttalt seg negativt til boliger på området.

Totalt sett anses forslaget å ikke ha vesentlig betydning i forhold til rekreasjon og uteopphold sammenliknet med 0-alternativet.

#### **6.3.7 Trafikkforhold**

Området må få atkomst fra Årfallvegen. Denne vegen er på strekningen fra FV755 til barnehagen en av de mest trafikkerte kommunale vegene, jf. transportanalysen. Forslag til plan viser derfor fortau med 2,5 m bredde på strekningen, på motsatt side av vegen for BKS/BFS. Rekkefølgebestemmelse om at dette fortauet må være opparbeidet før bebyggelse på området BKS/BFS kan tas i bruk er også lagt inn. Utbygging av dette området vil derfor med stor sannsynlighet bidra til at fortauet blir etablert.

Fortau vil være en forbedring av trafikkforholdene i området. Antall boenheter på Smiberget antas ikke å bli så mange at gevinsten med fortau blir vesentlig redusert som følge av mertrafikk på strekningen.

Sammenliknet med 0-alternativet vil derfor planforslaget ha en middels positiv virkning på trafikkforhold.

#### **6.3.8 Barns interesser**

På området kreves felles leke- og uteoppholdsareal på 200 m<sup>2</sup>. Barnehage/skole ligger i nærheten med gang- og sykkeltraseer helt fram. Det er av vesentlig betydning for barn og unge at det etableres et godt gang-/sykkelvegnett og dette legger planforslaget opp til å utvikle. Jamfør ovennevnte har planforslaget heller ingen negativ innvirkning på barn og unges tilgang til friluftsopphold.

På Straumen er det et ønske om å få flere barnefamilier til å etablere seg. Forslaget legger opp til at det kan etableres familievennlige boliger med nok soverom. Kommer det flere barn, vil det bygge opp om eksisterende tilbud til ungene som bor i bygda.

Sammenliknet med 0-alternativet vil derfor planforslaget ha en middels positiv virkning på barns interesser.

#### **6.3.9 Sosial infrastruktur**

Forslaget antas ikke å ha stor betydning i forhold til kapasitet på skole. Når det gjelder barnehage bør det ut fra erfaringene fra årets inntaksrunde, uansett legges til rette for økt kapasitet på barnehagesida. Planforslaget vil således ikke være utslagsgivende i forhold til dette.

Totalt sett anses forslaget å ikke ha vesentlig betydning i forhold til sosial infrastruktur sammenliknet med 0-alternativet.

#### **6.3.10 Universell tilgjengelighet**

Atkomstveg inn i området fra Årfallvegen må ta opp en stigning på ca. 3 m, på en strekning på ca. 36 m. Det skulle tilsi et stigningsforhold på 1:12, noe som er forenlig med universell utforming.

Fellesbestemmelser til planen har også bestemmelser om UU.

Totalt sett anses forslaget å ikke ha vesentlig betydning i forhold til universell tilgjengelighet sammenliknet med 0-alternativet.



### 6.3.11 Sammenstilling KU Smiberget

Nærliggende eneboligfelt utenfor planområdet, herunder Saksmoen, er delvis utbygd og etterspørsel etter eneboligtomter nærmere skoler og sentrum er stabil. Tiltaket vil gi mulighet for utbygging av større boenheter innenfor planområdet som kan være egnet for barnefamilier. Videre vil tiltaket kunne fremskynde og bidra til at fortau blir etablert fra FV 761 til barnehagen og slik sett øke trafikksikkerheten i området.

Samlet sett er det hovedsakelig hensynet til estetikk og landskap, samt landbruk, som blir negativt berørt. Dette skyldes at vegetasjonen som er der i dag bidrar til å myke opp og knytte sammen de eksisterende bygningene i området som har ulike formuttrykk, samtidig som det bygger opp om landbruket på en bedre måte enn boligformål vil gjøre.

Forslaget legges ut fra en samlet vurdering inn i planforslaget.

## 6.4 ROS-analyse

### 6.4.1 Metode og forutsetninger

Analysen er gjennomført med egen sjekkliste basert på rundskriv fra DSB. Analysen er basert på foreliggende planforslag. I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i relevante kravdokumenter.

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon, utforming med mer, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (henholdsvis konsekvenser for og konsekvenser av planen). Forhold som er med i sjekklista, men ikke er til stede i planområdet eller i planen, er kvittert ut i kolonnen "Aktuelt" og kun unntaksvis kommentert.

Vurdering av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) - kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig tilstede.
- Sannsynlig (3) - kan skje av og til; periodisk hendelse (årlig)
- Mindre sannsynlig (2) - kan skje (ikke sannsynlig; ca. hvert 10 år)
- Lite sannsynlig (1) - det er en teoretisk sjanse for hendelsen; skjer sjeldnere enn hvert 100 år.

Kriterier for å vurdere **konsekvenser** av uønskede hendelser er delt i:

|                    | <b>Personskade</b>         | <b>Miljøskade</b>                     | <b>Skade på eiendom, forsyning med mer.</b>                    |
|--------------------|----------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 1. Ubetydelig      | Ingen alvorlig skade       | Ingen alvorlig skade                  | Systembrudd er uvesentlig                                      |
| 2. Mindre alvorlig | Få/små skader              | Ikke varig skade                      | Systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke fins. |
| 3. Alvorlig        | Behandlingskrevende skader | Midlertidig/behandlingskrevende skade | System settes ut av drift over                                 |

|                   |                                                            |                      |                                                                |
|-------------------|------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------|
|                   |                                                            |                      | lengre tid;<br>alvorlig skade på eiendom.                      |
| 4. Svært alvorlig | Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd. | Langvarig miljøskade | System settes varig ut av drift; uopprettelig skade på eiendom |

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvenser er gitt i følgende tabell:

| <b>Konsekvens:<br/>Sannsynlighet:</b> | 1. Ubetydelig | 2. Mindre alvorlig | 3. Alvorlig | 4. Svært alvorlig |
|---------------------------------------|---------------|--------------------|-------------|-------------------|
| 4. Svært sannsynlig                   |               |                    |             |                   |
| 3. Sannsynlig                         |               |                    |             |                   |
| 2. Mindre sannsynlig                  |               |                    |             |                   |
| 1. Lite sannsynlig                    |               |                    |             |                   |

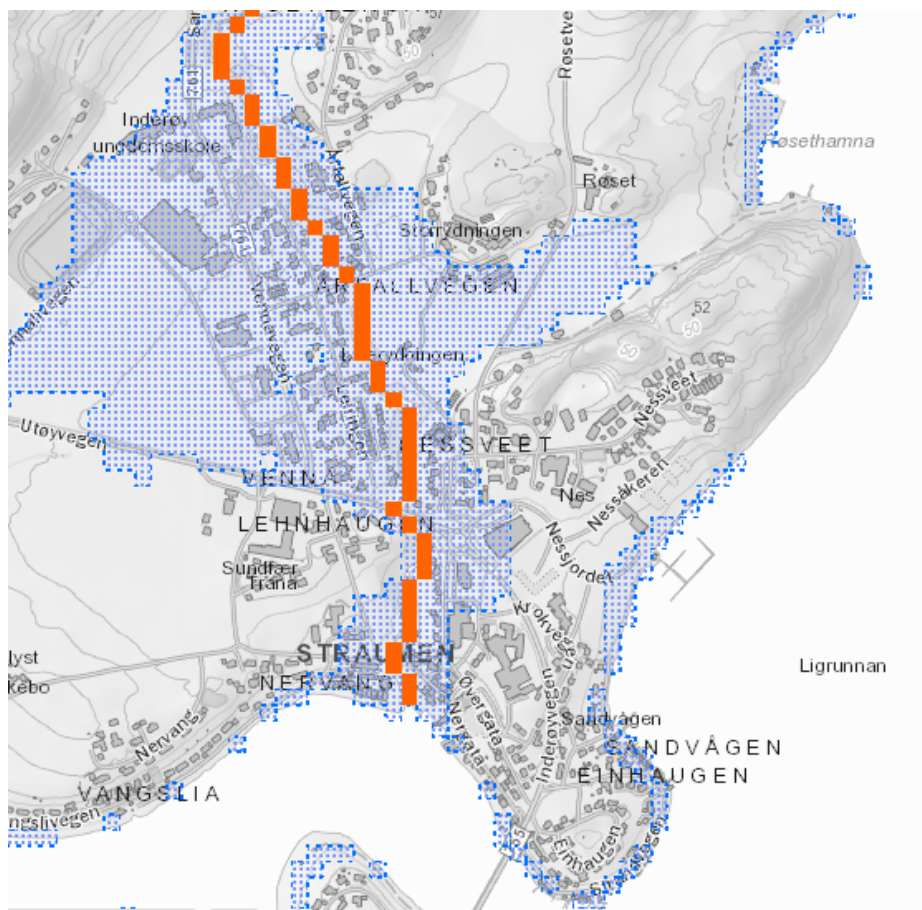
- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ifht nytte
- Hendelser i grønne felt: Rimelige tiltak gjennomføres

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

#### 6.4.2 Overordnet risikovurdering

Under vises kart med oversikt over aktsomhetssone for flom i blå skravur og maksimal vannstandstigning i rødt.



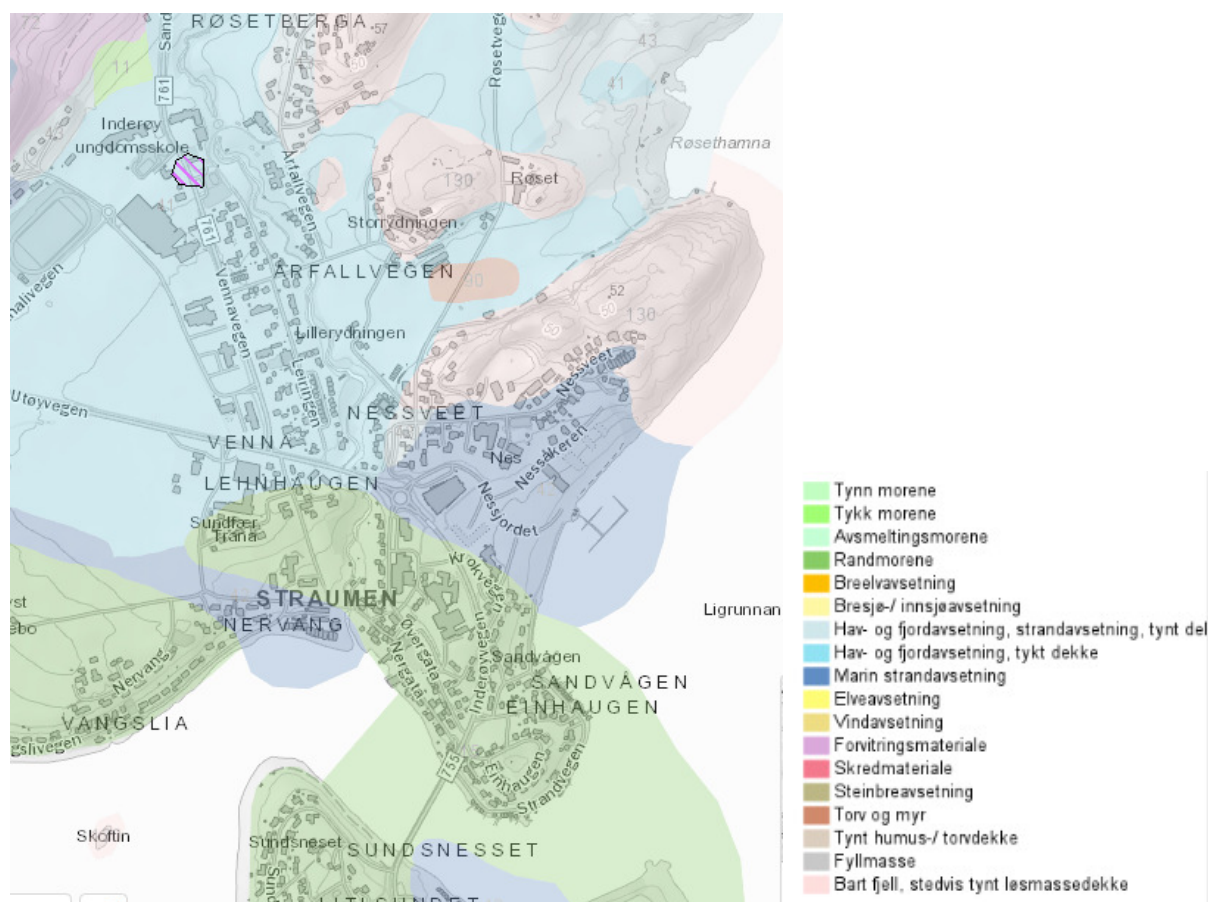


På produktark for aktsomhetsområde flom står det å lese at kartet er produsert på bakgrunn av hydrologiske modeller, basert på erfaring fra norske vassdrag og en digital terrengmodell. Aktsomhetskartet viser hvilke områder som potensielt kan være flomutsatt og ment for oversiktsnivå som en indikasjon på hvor flomproblematikk bør drøftes nærmere.

Straumen har ingen fjell i nærområdet og store mengder med smelte vann er lite trolig. Det har tradisjonelt ikke vært et problem på Straumen med flom, men det har forekommet skred langs elva på grunn av at denne graver i grunnen. Av den grunn er elva forsterket fra enden av Elvevegen i nord og nedover til utløpet av elva i sør.

På bakgrunn av klimaendringene er det i denne prosessen tatt inn bestemmelser om håndtering av overvann. Dette vil gjelde hele planområdet, men blir spesielt viktig å ivareta i de områdene som vannet vil hope seg opp. Det vil kunne sammenfalle med områdene som vises med blå skravur i kartet. For øvrig vil en generell heving av flomålet ha betydning for bebyggelsen nærmest sjøen. Nye bygningstiltak bør ta høyde for denne problematikken.

Hele Straumen ligger under marin grense og kan potensielt være utsatt for dårlige grunnforhold og kvikkleire. Under følger utsnitt fra NVE Atlas med oversikt over løsmasser. Her ser en at det i stor grad er tykt dekke med hav og fjordavsetning, strandavsetning og randmorene i området. Område med lilla skravur viser en forekomst av kvikkleire registret av SVV.



### 6.4.3 Uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak

Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i følgende tabell.

| Hendelse/situasjon                                                                                  | Aktuelt | Sanns. | Kons. | Risiko | Kommentar/tiltak                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|-------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Natur- og miljøforhold</b>                                                                       |         |        |       |        |                                                                                   |
| <i>Ras/skred/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:</i> |         |        |       |        |                                                                                   |
| 1. Masseras/-skred                                                                                  | Ja      | 1      | 4     |        | Registrerte kvikkleireforekomster. Gitt bestemmelse om avklaring av grunnforhold. |
| 2. Snø-/isras                                                                                       | Nei     |        |       |        |                                                                                   |
| 3. Flomras                                                                                          | Nei     |        |       |        |                                                                                   |
| 4. Elveflom                                                                                         | Nei     |        |       |        |                                                                                   |
| 5. Radongass                                                                                        | Nei     |        |       |        | Generelle krav i pbl m/forskrifter nok.                                           |
| <i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>                                                            |         |        |       |        |                                                                                   |
| 6. Vindutsatt                                                                                       | Nei     |        |       |        |                                                                                   |
| 7. Nedbørutsatt                                                                                     | Nei     |        |       |        |                                                                                   |
| <i>Natur- og kulturområder. Medfører planen/tiltaket fare for skade på:</i>                         |         |        |       |        |                                                                                   |
| 8. Sårbar flora                                                                                     | Nei     |        |       |        |                                                                                   |
| 9. Sårbar fauna/fisk                                                                                | Nei     |        |       |        |                                                                                   |
| 10. Verneområder                                                                                    | Nei     |        |       |        | Ja. Rapporter.                                                                    |

|                                                                                    |     |   |   |  |                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|---|---|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11. Vassdragsområder                                                               | Nei |   |   |  | Grønnstruktur lagt inn langs elva.                                                                   |
| 12. Fornminner (afk)                                                               | Nei |   |   |  | Regulert til formål.                                                                                 |
| 13. Kulturminne/-miljø                                                             | Ja  | 2 | 1 |  | Bestemmelser skal ivareta lokalt viktig bygningsmiljø.                                               |
| <b>Menneskeskapte forhold</b>                                                      |     |   |   |  |                                                                                                      |
| <i>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:</i> |     |   |   |  |                                                                                                      |
| 14. Vei, bru, knutepunkt                                                           | Nei |   |   |  |                                                                                                      |
| 15. Havn, kaianlegg                                                                | Nei |   |   |  |                                                                                                      |
| 16. Sykehus/-hjem, kirke                                                           | Nei |   |   |  |                                                                                                      |
| 17. Brann/politi/sivilforsvar                                                      | Nei |   |   |  |                                                                                                      |
| 18. Kraftforsyning                                                                 | Nei |   |   |  |                                                                                                      |
| 19. Vannforsyning                                                                  | Nei |   |   |  |                                                                                                      |
| 20. Forsvarsområde                                                                 | Nei |   |   |  |                                                                                                      |
| 21. Tilfluktsrom                                                                   | Nei |   |   |  |                                                                                                      |
| 22. Område for idrett/lek                                                          | Nei |   |   |  |                                                                                                      |
| 23. Rekreasjonsområde                                                              | Nei |   |   |  |                                                                                                      |
| 24. Vannområde for friluftsliv                                                     | Nei |   |   |  |                                                                                                      |
| <i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>                                |     |   |   |  |                                                                                                      |
| 25. Akutt forurensning                                                             | Nei |   |   |  |                                                                                                      |
| 26. Permanent forurensning                                                         | Nei |   |   |  |                                                                                                      |
| 27. Støv og støy;industri                                                          | Nei |   |   |  |                                                                                                      |
| 28. Støv og støy;trafikk                                                           | Ja  | 4 | 3 |  | Fylkesvegene i området generer støy og støv som kan føre til bl.a. Astma, allergi og dårlig utemiljø |
| 29. Støy; andre kilder                                                             | Nei |   |   |  |                                                                                                      |
| 30. Forurensset grunn                                                              | Nei |   |   |  |                                                                                                      |
| 31. Forurensning i sjø/vassdrag                                                    | Nei |   |   |  |                                                                                                      |
| 32. Høyspentlinje (stråling)                                                       | Nei |   |   |  |                                                                                                      |
| 33. Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiver)                               | Nei |   |   |  |                                                                                                      |
| 34. Avfallsbehandling                                                              | Nei |   |   |  |                                                                                                      |
| 35. Oljekatastrofeområde                                                           | Nei |   |   |  |                                                                                                      |
| <i>Medfører planen/tiltaket:</i>                                                   |     |   |   |  |                                                                                                      |
| 36. Fare for akutt forurensning                                                    | Nei |   |   |  |                                                                                                      |
| 37. Støy og støv fra trafikk                                                       | Nei |   |   |  |                                                                                                      |
| 38. Støy og støv fra andre kilder                                                  | Nei |   |   |  |                                                                                                      |
| 39. Forurensning til sjø/vassdrag                                                  | Nei |   |   |  |                                                                                                      |
| 40. Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiver)                               | Nei |   |   |  |                                                                                                      |
| <i>Transport. Er det risiko for:</i>                                               |     |   |   |  |                                                                                                      |
| 41. Ulykke med farlig gods                                                         | Ja  | 1 | 3 |  | En del gjennomfart av tungtrafikk                                                                    |
| 42. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området                                 | Nei |   |   |  | Må Straumbua stenges finnes det omkjøring via E6-Vist-Fv. 761.                                       |
| <i>Trafikksikkerhet</i>                                                            |     |   |   |  |                                                                                                      |
| 43. Ulykke i av-/påkørsler                                                         | Nei |   |   |  | Håp at planforslag vil forbedre situasjonen.                                                         |
| 44. Ulykke med gående/syklende                                                     | Nei |   |   |  | Ikke endret                                                                                          |

|                                                                                         |     |   |   |  |                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|---|---|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 45. Andre ulykkespunkter                                                                | Nei |   |   |  | Ikke vesentlig endret.                                                                                                                  |
| <i>Andre forhold</i>                                                                    |     |   |   |  |                                                                                                                                         |
| 46. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål                                      | Nei |   |   |  |                                                                                                                                         |
| 47. Er det potensiell sabotasje-/terrormål i nærheten?                                  | Nei |   |   |  |                                                                                                                                         |
| 48. Regulerte vannmagasiner med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstrand mm | Nei |   |   |  |                                                                                                                                         |
| 49. Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)                   | Ja  | 1 | 3 |  | Eksisterende stup rundt område B/N/T – er gjerdet inn.                                                                                  |
| 50. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.                                              | Nei |   |   |  |                                                                                                                                         |
| <i>Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring</i>                                    |     |   |   |  |                                                                                                                                         |
| 51. Trafikkulykke ved anleggsgjennomføring                                              | Ja  | 2 | 3 |  | Gjelder spesielt for områder som er aktuelle for transformasjon og ny høyere utnytting hvor det blir trangt i gatene i anleggsperioden. |
| 52. Skolebarn ferdes gjennom planområdet                                                | Nei |   |   |  | Området dekker hele sentrum, men ved utbygging skal skolebarn normalt ikke ferdes i utbyggingsområdet som skal sikres forsvarlig.       |

#### 6.4.4 Endelig risikovurdering:

| <b>Konsekvens:<br/>Sannsynlighet:</b> | 1. Ubetydelig | 2. Mindre alvorlig | 3. Alvorlig | 4. Svært alvorlig |
|---------------------------------------|---------------|--------------------|-------------|-------------------|
| 4. Svært sannsynlig                   | 1             |                    | 28          |                   |
| 3. Sannsynlig                         |               |                    |             |                   |
| 2. Mindre sannsynlig                  | 13            |                    | 51          |                   |
| 1. Lite sannsynlig                    |               |                    | 41, 49      |                   |

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser krever tiltak. Som analysen over viser er det spesielt trafikkstøy og -støv som det er stor risiko for i planområdet. Det er også viktig å sørge for at grunnforholdene blir godt utredet før nye områder bygges ut og at det legges til rette for gode midlertidige riggplasser og eventuell omlegging av trafikk dersom det er aktuelt for utbyggingsområde i anleggsperioden.