



INDERØY KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Planutvalget

Møtested:	Møtedato	Kl.
Inderøyheimen	22.09.2008	08.30

Medlemmene innkalles med dette til møtet. Eventuelle forfall må straks meldes administrasjonsavdelingen, tlf.: 74 12 42 00. Varamedlemmer møter bare etter nærmere varsel.

Saksdokumentene ligger til alminnelig ettersyn på administrasjonsavdelingen fram til møtedato.

SAKSLISTE

Saksnr.	Arkivsaksnr. Tittel	Emnekode
0018/08	08/00161	504

BEBYGGELSESPAN FOR ÅRFALLVEGEN

Inderøy, 10.09.2008

for

Anita Axelsson
leder

Anita Axelsson
Sekt.

BEBYGGELSESPAN FOR ÅRFALLVEGEN

Saksbehandler: Pål S. Gauteplass
 Arkivsaksnr.: 08/00161-017

Arkiv: 504

Saksnr.:	Behandlingsorgan	Type avgjørelse	Møtedato
0018/08	Planutvalget	Vedtak	22.09.2008

RÅDMANNENS FORSLAG:

I henhold til plan- og bygningslovens § 28-2 vedtas bebyggelsesplan med bestemmelser for Årfallvegen med følgende endringer:

- 1. Planbestemmelsene endres i samsvar med forslag fra Fylkesmannen slik det framgår av saksframlegget.*
- 2. Det tillates maksimalt 12 boenheter på området.*

RÅDMANNENS SAKSUTREDNING:**VEDLEGG:**

1. Plankart sist revidert 21.04.2008
2. Planbestemmelser/beskrivelse sist revidert 21.04.2008
3. Uttalelser til offentlig ettersyn.

HENVISNING:

KOMMUNEDELPLAN FOR STRAUMEN, VEDTATT 14.12.2005.
 VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN, 19.05.2008.

BAKGRUNN:

Er miljøvurdering relevant? Kryss av: Ja X Nei Dersom 'ja' fyll inn liste (lagret på felles O:\skjema\milj.doc). Dersom 'nei' er liste ikke vedlagt.
--

Block Watne har kjøpt et areal på ca 5 daa mellom Granaelva, Årfallvegen og Sakshaug barnehage. Området er avsatt til boligformål i kommunedelplan for Straumen som ble vedtatt i 2005. Skråningen langs Granaelva er avsatt til friområde.

I kommunedelplanen er det krav om bebyggelsesplan før området kan bygges ut. Det er satt en generell utnyttelsesgrad på 26 %. Kommunedelplanen sier ingenting om type bebyggelse og det er således åpnet tettere utbygging enn enebolig.

Block Watne har fremmet en bebyggelsesplan for området hvor de har foreslått følgende rammer for utbyggingen:

- Areal avsatt til bolig; 3372 m²
- Areal avsatt til felles lek/opphold; 425 m²
- Konsentrert småhusbebyggelse (leiligheter)
- Utnyttelsesgrad 30 % -BYA
- Mønehøyde maks 7,0 m for saltak (4,5 m for garasje)
- Gesimshøyde maks 9,0 m for pulttak (5,5 m for garasje)
- Min. 1,5 parkeringsplass pr boenhet

- Innkjøring samlet på ett sted sentralt på tomta.

Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn 19.05.2008 og har ligget til ettersyn i perioden 20.06.2008 til 08.08.2008.

Det var kun NTE som kom med innspill til forslaget innen høringsfristen. De har ingen innvendinger mot utbyggingen. Nord-Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Nord-Trøndelag har etter at saksframlegg ble sendt ut til forrige behandling kommet med sine innspill.

Fylkesmannens landbruksavdeling oppfordrer til å holde på den foreslåtte utnyttelsesgraden på 30 %. Kommunal og administrasjonsavdelingen har noen bemerkninger i forhold til juridiske utforming av planbestemmelsene.

VURDERING:

Ved 1. gangs behandling av planforslaget ble det vurdert et innspill fra berørte beboere i området som var sterkt kritisk til utbygging på tomta (jfr vedlegg til saksframlegg i juni).

Det ble da vurdert at selve arealbruken er avklart i forbindelse med kommunedelplan for Straumen og at kommunen derfor ønsket å fremme bebyggelsesplanen slik den forelå. Den foreslåtte utnyttelsesgraden på 30 % ønsket planutvalget å gjøre en nærmere vurdering av etter høringen.

I kommunedelplan for Straumen er det på tomta avsatt 3797 m² til byggegrunn (øvrig areal er friområde mot elva). Med tillatt BYA = 26 % åpner kommunedelplanen for bygging av totalt 988 m² grunnflate på tomta.

I bebyggelsesplanen er det av opprinnelig byggegrunn avsatt et område på 425 m² til felles lek/opphold. Denne delen av tomta skal etter beregningsreglene trekkes ut ved beregning av tillat utnyttning. Grunnlaget for beregning av tomtegrunn blir dermed 3372 m². Med BYA = 30 % gir dette 1011 m² utnyttning - ca det samme som kommunedelplanen i utgangspunktet åpnet for.

01.01.07 i trådte det også kraft nye regler for beregning av utnyttelsesgrad. Etter nye regler skal også nødvendig parkering regnes med som bebyggelse ved beregning av utnyttelsesgrad. Dette er i realiteten en innstramming i forhold til tidligere vedtatt utnyttelsesgrad.

30 % utnyttning i bebyggelsesplanen (fratrasket areal til felles lekeplass) vil tilsvare ca 26 % utnyttning fastsatt i kommunedelplanen.

I forhold til trafikksituasjonen på Årfallvegen er heller ikke utnyttelsesgraden noe veldig godt styringsverktøy. Det vil være antall boenheter som er genererer trafikk, og i mindre grad hvor stor hver leilighet/bebyggelsen er. Vi foreslår derfor at det i bestemmelsene legges inn en begrensning på 12 boenheter på tomta som er i samsvar med prosjektet Block Watne har skissert. Tillatt utnyttning på 30 % foreslås beholdt.

I tillegg foreslås det å imøtekomme innvendingene som Fylkesmannen har til utforming av planbestemmelsene.

1. Det markeres i tegnforklaringen at omriss av planlagt bebyggelse ikke er bindende for utbyggingen.

2. Bestemmelsenes pkt. 3.1 gis følgende ny ordlyd: *"Fellesområdet skal benyttes som felles lekeplass for samtlige beboere innenfor planområdet. Området tillates anlagt med installasjoner som fremmer utnyttelsen av arealet som lekeområdet"*

KONKLUSJON:

Rådmannen anbefaler at bebyggelsesplanen vedtas slik den ble lagt ut til offentlig ettersyn med de endringene som er drøftet i saksframlegget. Utnyttelsesgrad på 30 % -BYA i bebyggelsesplanen vil tilnærmet tilsvare tillatt utnyttelsesgrad vedtatt i kommunedelplan for Straumen.

Inderøy, den 05.09.2008

Jon Arve Hollekim/s
rådmann

TEGNFORKLARING PBL § 25 REGULRINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER

 Konsentrert småhusbebyggelse

FELLESOMRÅDER

 Lekeareal for barn

FRIOMRÅDER

 Friområder

 Friområde i vassdrag

SPESIALOMRÅDER

 Frisiktsone

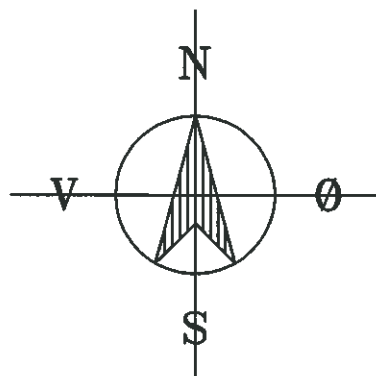
LINJESYMBOLER

 Planens begrensnig

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Omriss planlagt bebyggelse



Ekvidistanse : 1 m

Kartmålestokk



Bebyggelsesplan Årfallvegen Gnr.133 Bnr.29

Inderøy kommune

MED TILHØRENDE BESTEMMELSER /I VEDLEGG

Kartblad:

Kartprodusent:

Mål 1:1000

SAKSBEHANDLING I FLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAK NR.

DATO

SIGN.

Revisjoner: A.Byggegrense,frisikt og Bnr.

21.04.08

TJE

Kommunestyrets vedtak:

3. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker

Offentlig ettersyn fra til

2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker

Offentlig ettersyn fra til

1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker

19.05.08

Kunngjøring av oppstart av planarbeidet

20.02.08

Planen er utarbeidet av:



Block Watne

Postboks 1817 Vika, 0123 Oslo
Tlf. 23 24 60 00 Faks 23 24 60 01
Saksbehandler

SAK NR.

TEGN.NR.

SAKSBEH.

5527

001

TJE

PLANKARTDATO: 25.03.08



INDERØY KOMMUNE

0001 Årfallvegen Gnr.133 Bnr.29
Bestemmelser til bebyggelsesplan

Vedlegg til bebyggelsesplan

INDERØY KOMMUNE

0001 Årfallvegen Gnr.133 Bnr.29

Planbeskrivelse av bebyggelsesplan

0.0 Planområdet	Samlet areal for bebyggelsesplanen: 5077m ² Se stiplede begrensningsslinje på vedlagt bebyggelsesplan i målestokk 1:1000, datert 25.03.2008	
0.1 Tiltakshaver	Block Watne a.s.	
0.2 Formål	Bebyggelsesplanen med tilhørende bestemmelser skal avklare bruken av boligområdet Årfallvegen Gnr.133 Bnr.29	
0.3 Eksisterende planer	Kommunedelplan Straumen 2005-2011	
0.4 Generelt	Bebyggelsesplanen kommer i tillegg til gjeldende plan- og bygningslovs forskrifter og vedtekter stadfestet av Inderøy kommune.	
0.5 Reguleringsformål	Planområdet er delt inn i følgende reguleringsformål:	
	1.Bygeområder	Konsentrert småhusbebyggelse
	2.Offentlige friområder	Friområde Friområde i vassdrag
	3.Spesialområder	Frisiktsone
	4.Fellesområder	Lekeplass

INDERØY KOMMUNE

0001 Årfallvegen Gnr.133 Bnr.29

Bestemmelser til bebyggelsesplan

0.0 Generelt

0.1 Fornminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene, eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Eventuelle funn skal straks meldes til Nord Trøndelag Fylkeskommune, kulturavdelingen, jfr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

0.2 Bygningsmessige tiltak

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger o.l, utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming. Inntegnet bebyggelse er kun orienterende.

Med byggesøknaden skal det følge situasjonsplan og snitt som viser:

- Husplassering med etasjetall og høyder
- Adkomstvei og inngangspil
- Møneretning
- Plassering av garasje og og biloppstillingsplasser
- Avkjørsler
- Terrengbehandling

0.3 Universell utforming

Universell utforming skal etterstrebtes i utforming av anlegg, bygninger og områder for å imøtekomme alle brukergrupper. Minimum 50% av boligene skal være utført med livsløpstandard.

0.4 Rekkefølge

Før byggetillatelse vil bli gitt skal det foretas en geoteknisk vurdering av området pga. av leirgrunn og nærheten til Granelva.

Lekeområder for barn og nødvendig gangareal, skal være opparbeidet før kommunen kan gi brukstillatelse på boligene.

1.0 Byggeområder

1.0 Generelt

Boligbebyggelsen skal ha en takvinkel mellom 20-35 grader
Pulttak skal ha en takvinkel mellom 10-22 grader.

Garasjer, uthus, gjerder og skjærmvegger skal i utforming, materialbruk og farger være tilpasset bolighuset.

Garasjer/uthus mindre enn 50m², med utkjøring parallelt med veien kan overskride inntegnet byggelinje mot vei og plasseres 2.0m fra regulert formålsgrense.
Garasje vinkelrett mot vei skal ligge min. 5m fra regulert formålsgrense.

Maksimal mønehøyde for garasjer skal ikke være over 4.5m fra overkant gulv og takvinkel mellom 20-35 grader. Pulttak skal ha en takvinkel mellom 10-22 grader. Gesimshøyde for pulttak skal ikke være over 5.5m fra overkant gulv.

Det skal avsettes minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.

1.1 Konsentrert småhusbebyggelse
KS-1

Bebyggelsen kan bestå av rekkehus, kjedehus og fleremansboliger i to etasjer. Boligene skal ha et enhetlig preg når det gjelder takform, materialbruk og utforming.
Gesimshøyde for saltak skal ikke overskride 7.0m over snitt planert terreng.
Gesimshøyde for pulttak, høyeste gesims, skal ikke overskride 9.0m over snitt planert terreng.
%-BYA=30%.

2.0 Spesialområder

2.1 Frisiktsoner

Frisiktsonen skal ha fri sikt over en høyde på 0.5m over tilstøtende vegers plan. Arealene i frisiktsonen må ikke på noe tidspunkt gis slik bruk at fri sikt forringes eller hindres.

3.0 Fellesområder

3.1 Lekeareal for barn
FEO-1

Fellesområdet skal opparbeides, driftes, vedlikeholdes og nyttes som felles lekeplass for samtlige beboere innenfor planområdet.
Området tillates anlagt med installasjoner som fremmer utnyttelsen av arealet som lekeområde.

INDERØY KOMMUNE, 25.03.08

Sist revidert: 21.04.08

Bebyggelsesplanen er utarbeidet av **BLOCK WATNE AS**

Kopi: Inderøy

Block Watne
V/ Bjørn Tore Aksnes
Sjøfartsgt. 12

7725 Steinkjer

INDERØY KOMMUNE	
NÆRINGS- OG EIENDOMSAMD.	
Saksbeh.	PHG Kopi
14 APR. 2008	
Emnekode	504
Objektkode	PHA-Strømnes
Arkivsaknr	08/00161-005

Inderøy, 14. mars 2008

Vedr. varsel om igangsetting av arbeide med bebyggelsesplan for Årfallvegen Gnr/Bnr. 133/4 Inderøy Kommune

Vi viser til nabovarsel datert 18.02.08, utsendt til Edel Bøe, som har tilgrensende eiendom i Elvevegen 1.

Vi er av den oppfatning at en bebyggelse av det området som er nevnt i skrivet fra Block Watne vil ha sterk innvirkning på bomiljøet også for de øvrige beboere langs nedre del av Årfallvegen, samt Elveveien. Vi ønsker derfor med dette å komme med våre kommentarer til de nevnte planer.

Nedre del av Årfallvegen har etter utbygging av ny barnehage med 70 plasser samt omsorgsboliger like ved fått en betydelig økning i trafikken. Fra før av har veien hatt tung trafikkbelastning fra beboere i øvre del av området med ankomst via Årfallvegen. I tillegg kommer varetransport og trafikk til og fra Ystgård gartneri, som i sesong kan være meget stor.

Vegen benyttes av svært mange myke trafikanter; dette er skoleelever til og fra Sakshaug skole, Inderøy Ungdomsskole og Videregående skole, samt de barnehagebarna som følges til og fra barnehage til fots, og som også har utflukter langs vegen mens de er i barnehagen.

Vegen har ikke fortau, og dette fører til mange kritiske trafikksituasjoner hvor barn er i fare for å bli påkjørt. Til tross for fartsgrense på 30 km/t og små fartsdempere i vegen, kjøres det ofte meget fort, og vi er stadig vitner til situasjoner som kan betraktes som nestenulykker. På vinteren er vegen i spesielt dårlig stand, den har dårlig drenering og i tillegg skrapes ikke veien for is slik at det danner seg store hull i isdekket, og mye overvann. Dette gjør at fotgjengere tvinges ut i kjørebanelen, med den risiko det innebærer.

Krysset Elvevegen/Årfallvegen er meget uoversiktlig, og her har skolebarn sin daglige ferdsel. I sommerhalvåret er det stor sykkelaktivitet blant skolebarna, noe som gjør dette krysset betydelig utsatt.

Vi som grenser til nedre del av Årfallvegen har vært sterkt plaget av støv, skitt og støy fra anleggstrafikk i byggeperioden for barnehage og omsorgsboliger. Grøntarealer har blitt påført skader av anleggsmaskiner, og verken disse eller selve vegbanen er blitt rengjort eller utbedret av utbyggere. Dette har vært til stor sjenanse

for utendørs aktivitet og rekreasjon og har også ført til luftveisplager for mange allergikere.

Flere av beboerne som har sine eiendommer ut mot Årfallvegen har små barn, og ser den økede trafikken som et klart faremoment og en kvalitetsmessig forverring av bomiljøet. Ingen tør sine barn leke ute uten konstant tilsyn, da det som nevnt over kjøres meget aggressivt i området. Vi er alle engstelige for at det skal skje ulykker med fatal utgang langs veien. Det har fra beboernes side vært gjort ulike fremstøt for å få dempet trafikken i området, men hittil uten resultat.

Det angis fra Deres side ikke hvor mange boliger Block Watne ønsker å bygge i det aktuelle området, kun at det foreslås konsentrert småhusbebyggelse. Dette indikerer imidlertid stor utnyttelsesgrad, noe som vil tilføre området enda større trafikkbelastning enn dagens nivå.

Vi kan ikke se at nedre del av Årfallvegen har kapasitet til ytterligere belastning. Veggen er etter vår oppfatning ikke bygget for den store trafikken som allerede er et faktum. Vi mener at behovet for å ivareta de myke trafikantenes sikkerhet samt eksisterende boligmasses behov for verning av miljø bør tale sterkt imot en ytterligere utbygging i området.

Med hilsen
Beboere i Årfallvegen og Elvevegen

Edel Bøe
v/Edel Bøe
Elvevegen 1
7670 Inderøy
tlf 902 902 75

Ann Siri Westre *Bjørn Westre*
Årfallon 5 *Årfallon 7*

Johann Gjesem
Årfallon 1

Saila A. Ellseter
Årfallon 1

Kåren Aleksander Skarvik
Elvevegen 2

Arne Paulsen
Årfallon 3

Kopi sendt Inderøy kommune



Saksbehandler: Sissel Elisabet Slapgård

Deres ref.: 08/00161-010
Vår ref.: 2008/1822

Vår dato: 08.08.2008
Arkivnr.: 421.4

BEH

Inderøy kommune

7670 INDERØY

504

PhA Straumen

08/00161-015

Fylkesmannens uttalelse til forslag til bebyggelsesplan for Årfallvegen 133/4 i Inderøy kommune

Fylkesmannen viser til Deres oversendelse av 20. juni 2008.

Planforslaget er forelagt Fylkesmannens fagavdelinger. Vi har etter dette følgende merknader:

Fra Landbruksavdelingen:

Landbruksavdelingen viser til vår forhåndsvurdering hvor vi forutsatte at dette så vidt sentrumsnære arealet gis en relativt god utnytting.

Landbruksavdelingen råder kommunen til å godta den her foreslåtte utnyttingsgraden. Planforslaget representerer likevel ikke noen spesielt høg utnytting i forhold til antall boenheter pr. da.

Fra Miljøvernavdelingen:

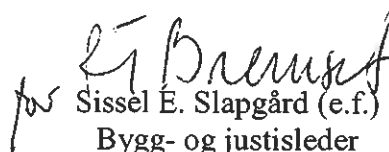
Vi har ingen merknader til bebyggelsesplanen.

Fra Kommunal- og administrasjonsavdelingen:

Det er ikke anledning til å pålegge handlingsplikt via reguleringsbestemmelsene. Forslaget til bestemmelser pkt. 3.1 må omarbeides i samsvar med dette.

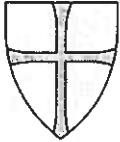
På det tilsendte plankartet er det inntegnet omriss av planlagte bygninger. Det framgår imidlertid verken av kart eller bestemmelser om dette er ment å være rettslig bindende eller ikke. Dette må fastsettes.

Med hilsen


Sissel E. Slapgård (e.f.)
Bygg- og justisleder

Saksbehandlere:

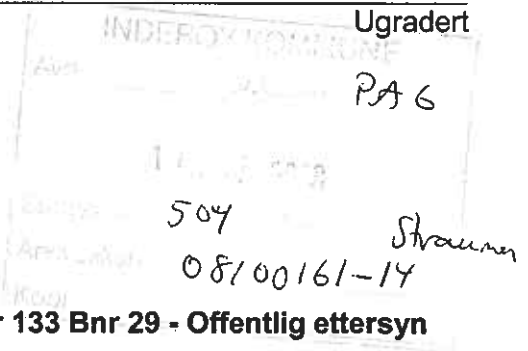
Landbruksavdelingen: Anne Berit Lein – 74 16 82 09
Miljøvernavdelingen: Monica Ness – 74 16 80 64
Kommunal- og adm.avd.: Sissel E. Slapgård – 74 16 80 23



Dato: 13.8.2008

Inderøy kommune

7670 INDERØY



Inderøy kommune - Bebyggelsesplan for Årfallvegen Gnr 133 Bnr 29 - Offentlig ettersyn

Inderøy - Uttalelse til bebyggelsesplan for Årfallsvegen gnr 133 bnr 4

Vi beklager sen tilbakemelding p.g.a ferieavvikling. Vi har ingen vesentlige merknader til planforslaget.

Kulturminner:

Det er ikke kjent freda kulturminner fra tida før 1537 i planområdet. Det er heller ikke påvist konflikt med kulturminner fra nyere tid. Derfor har vi ingen innvendinger til planen. Likevel kan det fortsatt ligge upåviste, freda kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet. Derfor vil vi minne om aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminneloven § 8 dersom noen treffer på slike kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene. **Dette pålegget må formidles videre til de som skal gjøre arbeidet.**

Med hilsen

Karl-Heinz Cegla
fagansvarlig arealplanlegging
tlf:74111263

Saksbehandler kulturminner:
Kristin Foosnæs tlf: 74111474

Kopi:

Fylkesmannen i N-T, Kommunal- og samordningsavdelingen, Statens Hus, 7734 Steinkjer
Institutt for arkeologi og kulturhistorie, NTNU, Vitenskapsmuseet 7491, Trondheim
Statens vegvesen, Region midt, Fylkeshuset, 6404 MOLDE