



INDERØY KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Planutvalget

Møtested:	Møtedato	Kl.
Inderøy samfunnshus	25.08.2008	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.

TILLEGG SAKSLISTE

Saksnr.	Arkivsaksnr. Tittel	Emnekode
0017/08	05/01166	503

REVIDERING AV KOMMUNEDELPLAN RØRA - FRAMDRIFT

Inderøy, 19.08.2008

for Anita Axelsson
leder
Dagbjørn Linkus
Sekr.

REVIDERING AV KOMMUNEDELPLAN RØRA - FRAMDRIFT

Saksbehandler: Kristin Volden
 Arkivsaksnr.: 05/01166-023

Arkiv: 503

Saksnr.:	Behandlingsorgan	Type avgjørelse	Møtedato
0017/08	Planutvalget	Uttalelse	25.08.2008
0072/08	Formannskap	Vedtak	27.08.2008

RÅDMANNENS FORSLAG:

Inderøy kommune gjennomfører planprosessen med kommunedelplan Røra etter revidert framdriftsplan i planprogrammet.

RÅDMANNENS SAKSUTREDNING:**VEDLEGG:**

1. Planprogrammet for revidering kommunedelplan Røra
2. Saksprotokoll frå 25.04.07- vedtak av planprogrammet
3. Saksframlegg frå 25.04.07
4. 12 innspel under høyringsrunden til planprogrammet.

HENVISNING:**BAKGRUNN:**

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

Kommuneplan for Røra vart vedteken i 1998. Det vart starta opp arbeid med ny kommunedelplan i 2005 saman med revidering av kommuneplanens arealdel. I ettertid vart det bestemt at kommunedelplan Røra skulle reviderast etter at kommuneplanen, og etter ny forskrift om konsekvensutredningar vart det utarbeidd planprogram som planutvalet/komite organisasjon vedtok den 24.04.07 og 25.04.07.

Arbeidet med kommuneplanen var vanskeleg å gjennomføra etter planprogrammet på grunn av andre oppgåver og nedbemanning av etaten.

VURDERING:

Etter 1. august vil arbeidet med kommunedelplan Røra bli starta opp på nytt. Det er sett opp nytt utkast til framdriftsplan for revidering av kommuneplanen i planprogrammet med tanke på å gjennomføra planprosessen med vedtak i juni 2009. Forslag til framdriftsplan er følgjande:

Tidsrom	Planprosess
Februar-mars 2007	Planprogrammet sendes på offentlig høring og ettersyn med frist 1.april.(minimum 6 veker)(PBL§33-2/forskrift§5)Annonsering oppstart av kommunedelplanen for innspel med frist 1.april. (PBL. §20-5, 1.ledd)
April 2007	Politisk behandling av planprogrammet i planutvalet og komite organisasjon (PBL §33-2/forskrift §6)
September-november 2008	Utarbeiding av eit førebels utkast til kommunedelplan, kart og tekstdel.
Desember 2008	Møte med sektoretatane og styringsgruppa for gjennomgang av utkast til plan.
Februar 2009	1.gangs behandling av kommunedelplanen i planutvalet og komite organisasjon.(PBL § 20-5, 2.ledd)
Mars- april 2009	Utkastet blir sendt på 1.gangs offentlig ettersyn og høring med minimum 3 vekers frist.
Mai 2009	2.gangs behandling i planutvalet og komite Natur.
Juni 2009	Vedtak i kommunestyret og kunngjering av vedtak etter PBL.§20-5, 8 ledd.

KONKLUSJON:

Planprosessen med kommunedelplan Røra blir sett i gang og gjennomført etter revidert framdriftsplan.

Inderøy, den 12.08.2008

Jon Arve Hollekim/s
rådmann



INDERØY KOMMUNE

7670 INDERØY

PLANPROGRAM

REVIDERING AV KOMMUNEDELPLAN RØRA/HYLLA.

Innholdsliste.

PLANPROGRAM.....	1
1. Kva er eit planprogram.....	2
2. Bakgrunnen for revidering av kommunedelplan Røra/ Hylla.....	2
3. Overordna rammer og skisser for planarbeidet.	2
3.1. Nasjonale retningslinjer.....	2
3.2. Regionale retningslinjer.	3
3.3. Kommunale retningslinjer/temakart.....	3
4. Tema og problemstillingar som skal vurderast i planen.	3
5. Organisering av planprosessen.....	4
6. Framdriftsplan for revidering av kommuneplanen.....	4
Tidsrom	4
Planprosess	4
7. Vedlegg til planprogrammet	4
8. Adresseliste	5

1. Kva er eit planprogram.

I forskrift om konsekvensutredningar – planlegging etter Plan og Bygningslova , §5 fjerde og femte ledd sagt følgjande om planprogram:

” Forslag til planprogram for overordna plan skal avklare rammer og premisser og klargjøre formålet med planarbeidet . Programmet skal beskrive kva slags utbyggingsstrategiar og alternativ som blir vurdert. ”

Kommunedelplan er omfatta av forskrifta dersom planen viser kart med juridisk bindande arealkategoriar etter PBL §20-4 og supplert med bestemmer om arealbruken.

2. Bakgrunnen for revidering av kommunedelplan Røra/ Hylla.

Kommunedelplan for Røra/Hylla vart vedteken i 1998. Når Inderøy kommune starta opp revidering av arealplanen for Inderøy kommune i 2005, var revidering av kommuneplanen for Røra med. I innspelperioden vart det halde grendemøte som i grendene elles, men responsen var liten og Inderøy kommune bestemte at arbeidet med arealplanen skulle avsluttast før ein gjekk vidare med kommunedelplanen på Røra og Hylla. I ettertid har det vore arbeidd med ny småbåthamn ved Hylla utan at noko er bestemt.

I tillegg har det og vore arbeidd med utviding av eksisterande industriområde.

Sidan kommunedelplanen vart vedteken, er det kome på plass nytt kryss på Røra med planfri overgang for jernbanen. Dette medfører nye utfordringar til området rundt jernbanen.

Det er og regulert inn eit nytt felt med 8 einebustader og eit bygg med 6 husvære i Austadlia .

Dette bustadområdet var ikkje med i kommunedelplanen, med behandla som privat reguleringsplan.

3.Overordna rammer og skisser for planarbeidet.

3.1.Nasjonale retningsliner.

Dei nasjonale retningslinene for utarbeiding av kommuneplanen er lagt i Plan og Bygningslova §20.

I PBL §20-4 omhandlar særskild arealplanen, der dei ulike formåla kan delast inn i :

1. Byggeområde(bustadbygging, næring, offentleg område med vidare)
2. LNF. (landbruk, natur og friluftsliv)
3. Område for råstoffutvinning
4. Bandlagte område
5. Område for særskild bruk eller vern av sjø og vassdrag.
6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet.

I tillegg kjem nasjonale retningsliner for barn og unge og trafikktryggleik.

3.2. Regionale retningslinjer.

Dei regionale retningslinjene er nedfelt i felles fylkesplan for Nord- og Sør Trøndelag for 2005-2008.

Arealdisponeringa skal skje ut frå ei fornuftig balanse mellom bruk og vern av areal og det skal utviklast strategiar for kulturlandskapet.

3.3. Kommunale retningslinjer/temakart.

Inderøy kommune har vedteke kommuneplan – generell del der kommunen har laga ein visjon med mottoet ” Gjør det gode betre”. Inderøy kommune skal vera ein attraktiv kultur, bu og utviklingskommune.

Arealpolitikken skal ta utgangspunkt i følgjande målsetjingar :

- Kulturlandskapet skal vernast og utviklast på lang sikt
- Strandsona skal prioriterast for folk flest.
- Klart skilje mellom tettbygde og ubygd område.
- Medverka til å få ei bærekraftig landbruksnæring.
- Areal med formål utbygging skal ha høg utnyttingsgrad
- Opptre smidig til næringsutvikling og tilleggsnæringar i landbruket.
- Grøne lunger i tettstadane.
- Byggeområda skal leggjast til rette for funksjonshemma
- Gang/sykkelvegar må byggjast ut i eksisterande og nye byggeområde.

I tillegg vil følgjande temakart og retningslinjer bli vektlagt i planarbeidet:

- Støy. Det kan vera aktuelt å arbeida ut støysonekart i forhold til jernbanen og E6.
- Kvikkleireområde. NVE vil i løpet av 2007 få arbeidd ut kart som viser faregrads, konsekvens- og risiko for kvikkleire i kommunen.
- Biologisk mangfaldkart med nasjonal, regional og lokale verdiar.

4. Tema og problemstillingar som skal vurderast i planen.

Byggeområde etter PBL §20-4,nr1:

1. Tilgjengeleg areal for bustadformål med variert tilbod.(einebustader /leilegheiter , sentrumsnært og eksisterande areal med bustadformål i forhold til nye areal)
2. Utviding av næringsareal(industriområdet ,Røra fabrikk, campingplass, forretningsområde)
3. Offentleg område (Røra Skule, Salberg kyrkje)

LNF- område etter PBL §20-4,nr 2:

1. Vurdere areal med spreidd næring eller bustadformål.
2. Sjå på område for tiltak innanfor landbruk pluss/tilleggsnæringar.

Område med særskild bruk eller vern av sjø etter PBL.§20-4,nr 5:

1. Plassering av ny båthamn innanfor kommunedelplanen.(Avklaring av ulike alternativ ved Hylla og Koa.)

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet etter §20-4 nr. 6:

1. Etterspurnad etter gang/sykkelvegar. (dette gjeld særskild langs E6 og riksvegen.)

2. Opprustning av vegar som er viktig for næringslivet.
3. Å leggja til rette for eit betre og meir variert kollektiv transporttilbod. (utforma Røra stasjon som ein attraktiv stoppestad)

5. Organisering av planprosessen.

- Aktuelle samarbeidspartnarar under planprosessen er ulike sektoretatar som fylkesmann, fylkeskommune, statens vegvesen og Jernbaneverket.
- Andre samarbeidspartnarar er grunneigarar i sentrumsområdet og lag og foreiningar som har interesse innanfor planområdet. Det er viktig å få fram interessene kring Røra fabrikkar og avklaring om framtidig småbåthamn.
- Planen skal behandlast etter PBL. §20-5. Planutvalet vil fungera som styringsgruppe for arbeidet, medan den administrative arealplangruppa og saksbehandlar vil ha faglege utforminga av utkast til kommunedelplan for Røra/Hylla.

6. Framdriftsplan for revidering av kommuneplanen.

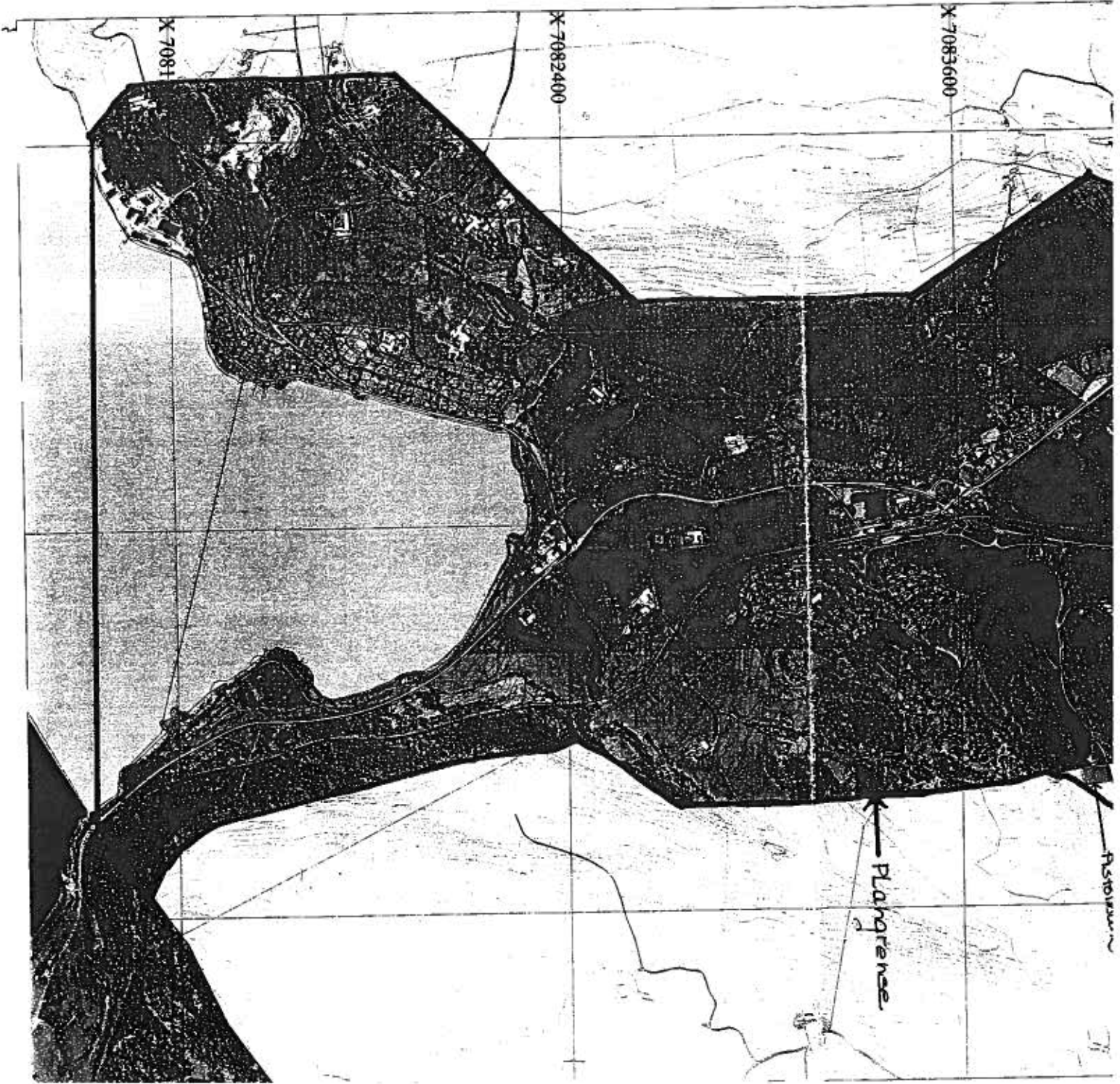
Tidsrom	Planprosess
Februar-mars 2007	Planprogrammet sendes på offentleg høyring og ettersyn med frist 1.april.(minimum 6 veker)(PBL§33-2/forskrift§5)Annonsering oppstart av kommunedelplanen for innspel med frist 1.april. (PBL. §20-5, 1.ledd)
April 2007	Politisk behandling av planprogrammet i planutvalet og komite organisasjon (PBL §33-2/forskrift §6)
September-november 2008	Utarbeiding av eit førebels utkast til kommunedelplan , kart og tekstdel.
Desember 2008	Møte med sektoretatane og styringsgruppa for gjennomgang av utkast til plan.
Februar 2009	1.gangs behandling av kommunedelplanen i planutvalet og komite organisasjon.(PBL §20-5, 2.ledd)
Mars- april 2009	Utkastet blir sendt på 1.gangs offentleg ettersyn og høyring med minimum 3 vekers frist .
Mai 2009	2.gangs behandling i planutvalet og komite Natur.
Juni 2009	Vedtak i kommunestyret og kunngjering av vedtak etter PBL. §20-5, 8 ledd.

7. Vedlegg til planprogrammet

1. Kart i målestokk 1: 12000 med oversiktskart over området innanfor plangrensa til kommunedelplan Røra/Hylla.
2. Eksisterande kommunedelplan for Røra/Hylla i målestokk 1:15000

8. Adresseliste

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag	Statens Hus, 7734 Steinkjer
Nord-Trøndelag Fylkeskommune	Fylkets Hus, 7735 Steinkjer
Statens Vegvesen, Region Midt,	Fylkeshuset, 6404 Molde
Telenor AS	Otto Nilsens vei 12, 7041 Trondheim
NTE	Sjøfartsgt. 3, 7736 Steinkjer
Jernbaneverket , Region Nord	Postboks 6019 , 7434 Trondheim
Saemien Sijte	7760 Snåsa
Steinkjer kommune	Kongens gt. 39, 7713 Trondheim
Verdal kommune	Nordgt. 63 på Verdal
Røra Bondelag v/ Anders Røflo	Floåsvegen 342, 7670 Inderøy
Røra Båtforening v/ Trond Bjørken	Utgardsvn. 4 , 7670 Inderøy
Røra idrettslag v/ Jan Egil Viken	Røravegen 285, 7670 Inderøy
Røra Fabrikker AS	Stasjonsvegen 21, 7670 Inderøy
Bernt Holtan	Stasjonsvegen 11, 7670 Inderøy
Bunnpris Røra AS	Hyllavegen 4 B
Jostein Gjermstad	Hasselvn.1, 7670 Inderøy
Ingrid Ester Nestvold	Røravegen 620, 7670 Inderøy
Inderøy kommune	ordføraren
Inderøy kommune	V/Bjarne Kvistad
Inderøy sokneråd ved kyrkjevergen	Vangsvegn 106, 7670 Inderøy
Røra Skole ved rektor	Enganveien 8
Austad Maskinstasjon AS	Lensmyra 40, 7670 Inderøy
Trønderavisa	
Inderøyningen	



X-7083600

X-7082400

X-7081

Plangrene

Astoria

M=1:10000

INDERØY KOMMUNE KOMMUNDELPLAN RØRA/HYLLA

1997 - 2011
Grunnlag: PBL, § 9-4, 1. ledd

1. BYGGEOMRÅDER

- Blankt: Friareal
- [Symbol]: Byggetype
- [Symbol]: Fritidstypisk, annet
- [Symbol]: OMF/Annenneffekt/bedrygning
- [Symbol]: Færingsmiddel/Annenneffekt/bedrygning
- [Symbol]: Fjernsilde
- [Symbol]: Sportsanlegg/utvidelse
- [Symbol]: Anleggsmass
- [Symbol]: Skole/leir, NI
- [Symbol]: Sykehjem
- [Symbol]: Ferieleirplass

2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTOMR.

- [Symbol]: LNF-område

3. RÅSTOFFUTVINNINGSOMRÅDER

- [Symbol]: Kullsvet

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- [Symbol]: RFFPA-område (Fiske, skiløyper, friluft, vann, utvidelse)

5. VIKTIGE LEDD I KOMMUNESYSTEMET

- [Symbol]: Hovedvei
- [Symbol]: Opplysningsvesen
- [Symbol]: Anlegg

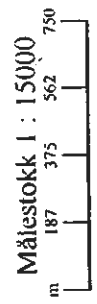
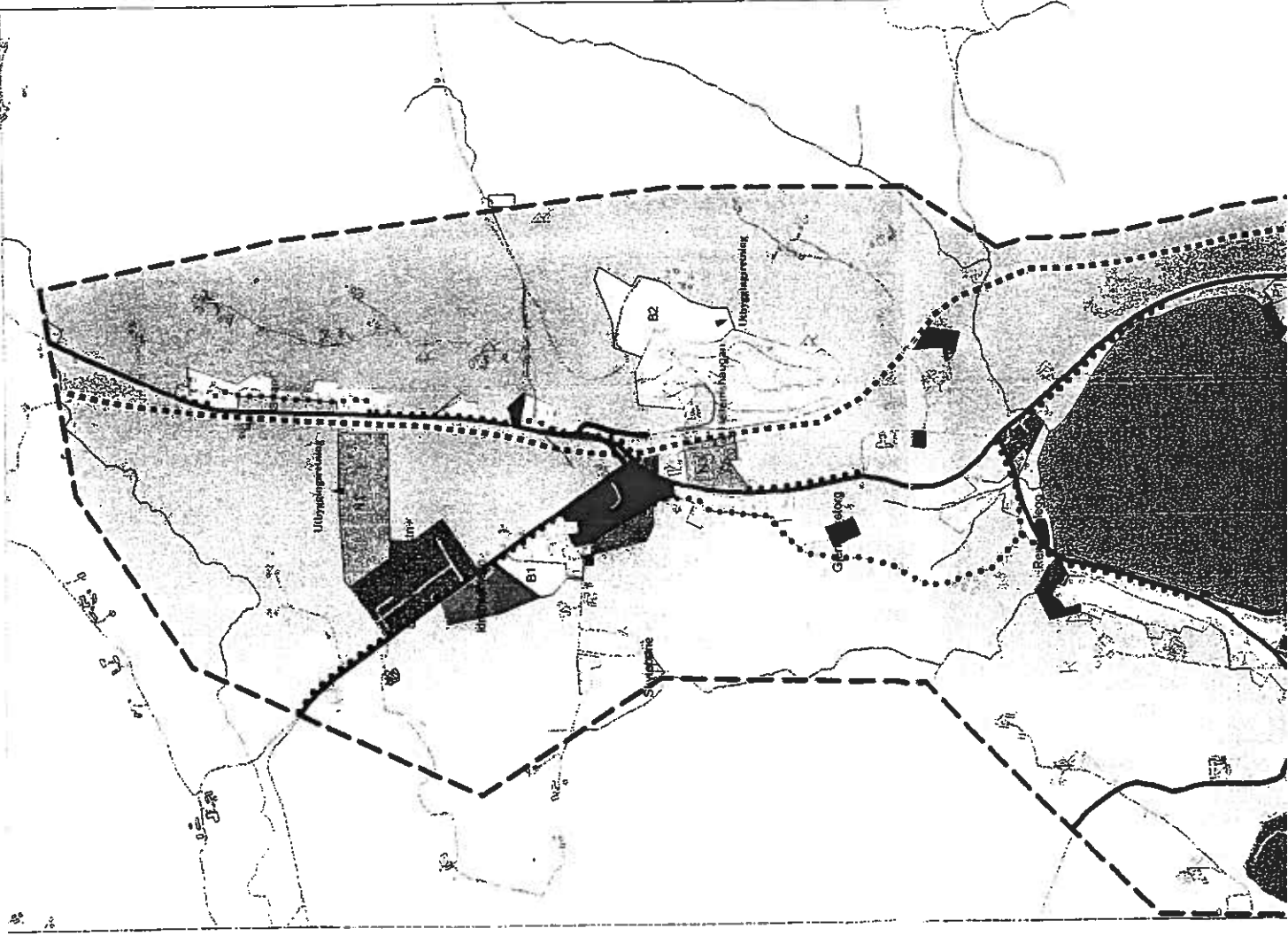
- [Symbol]: Grense mellom kommuner
- [Symbol]: Begrensning av kommuner

LINJESYMBOLER

- [Symbol]: Distriktsgrense
- [Symbol]: Ferieleirsgrense

DIVERSE

- [Symbol]: Ferskvann



Saksprotokoll

Utvalg: Komité Organisasjon
Møtedato: 25.04.2007
Sak: 0027/07

Resultat: Innstilling vedtatt

Arkivsak: 05/01166
Tittel: SAKSPROTOKOLL: REVIDERING AV KOMMUNEDELPLAN
RØRA

Vedtak:

Planutvalet vedtar etter Plan og bygningslov §33-2/forskrift §6 planprogram for kommunedelplan Røra.

Innkommne merknader /forslag er sikra i planprogrammet og blir arbeidd inn i planutkastet.

Avstemning:

Enstemmig

Behandling i møtet:

30.04.07

Solbjørg Kirknes
Solbjørg Kirknes
sekr

REVIDERING AV KOMMUNEDELPLAN RØRA

Saksbehandler: Kristin Volden
Arkivsaksnr.: 05/01166-015

Arkiv: 503

Saksnr.:	Behandlingsorgan	Type avgjørelse	Møtedato
0008/07	Planutvalget	Innstilling	24.04.2007
0027/07	Komité Organisasjon	vedtak	25.04.2007

RÅDMANNENS FORSLAG:

Planutvalet vedtar etter Plan og bygningslov §33-2/forskrift §6 planprogram for kommunedelplan Røra.

Innkommne merknader /forslag er sikra i planprogrammet og blir arbeidd inn i planutkastet.

RÅDMANNENS SAKSUTREDNING:**VEDLEGG:**

1. Terje Andersen, brev datert den 7.10.06
2. Inderøy kommune, Referat frå møtet med Bernt Holtan , datert den 23.02.07
3. Bernt Holtan, brev datert den 22.02.07
4. Advokatfirmaet Chistensen & Ertsaas Ans. Brev datert den 12.03.07
5. NTE, Brev datert den 2.03.07
6. Inderøy Arbeidarparti, brev datert den 5.03.07
7. Jernbaneverket , brev datert den 20.03.07
8. Statens Vegvesen, brev datert den 21.03.07
9. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag , brev datert den 28.03.07
10. Nord-Trøndelag Fylkeskommune, brev datert den 29.03.07
11. Koa Gård og Camping, brev datert den 29.03.07
12. Planprogram , utkast utsendt til høring den 29.03.07
13. Kart over planområdet M= 1:2000
14. Eksisterande kommunedelplan Røra –planområdet 1: 15000

HENVISNING:**BAKGRUNN:**

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

I 2005 kom det ei ny forskrift under §33 i Plan og Bygningslova om konsekvensutredningar som innførte planprogram som ein del av planprosessen til overordna plan. I forskrift for konsekvensutredningar er det sagt at formålet til planprogram skal avklara rammer og premisser for planarbeidet. Kommunedelplan Røra er omfatta av forskrifta n r planen viser kart med juridiske bindande arealkategoriar etter PBL §20-4 og supplert med bestemningar om arealbruken.

Kommunedelplan Røra vart vedteken i 1998. Tanken var at kommunedelplanen skulle reviderast saman med arealplanen men på grunn av lite innspel og avklaring om småbåthamn, er det aktuelt å kj ra kommunedelplanen som eigen planprosess.

Andre utfordringar i planprosessen kan vera utviding av industriområdet og ei framtidig arealdisponering kring Hellem, jernbanen og Røra fabrikkar.
 Dei overordna måla og rammene for planarbeidet er det sett opp i planprogrammet under punkt 3.

Planutvalet vil fungera som ei styringsgruppe for sjølve planprosessen.

Det er kome inn 11 merknader/innspele til planprogrammet.

VURDERING:

Vedlegg 1: Fines gnr 181/2:

Terje Andersen grunneiger av Fines ynskjer å leggja ut 8 dekar derav 6 dekar dyrka jord til bustadformål .

Området ligg nær skulen, og det er gang /sykkelveg til arealet. Utbygging av arealet kan stri mot det nasjonale jordvernet og det bør vurderast ut frå behov for nye einbustader på Røra. Byggeområde med formål bustadtomter blir vurdert under punkt 4 i planprogrammet.

Vedlegg 2, 3 og 4: Hellem gnr. 172/1:

Bernt Holtan eig og driv garden Hellem. I dei siste åra har stadig meir av dyrka arealet på bruket blitt omdisponert til vegutbygging og utviding av Røra Fabrikker. Brukaren kan vanskeleg sjå for seg drift av grisproduksjon midt i sentrum og stadig avsjå meir areal. Difor har han gjeve uttrykk for i møte med kommunen og via brev at heile området bør seljast dersom det er snakk om ytterleg areal. Det er mange sider som bør drøftast i ei slik sak, men det kan vera aktuelt å få avklart framtidig bruk av sentrum i ein prosess med kommunedelplanen.

Garden Hellem må vurderast med tanke på punkt 4 i planprogrammet med forskjellige byggeområde i sentrum.

Vedlegg 6 : Inderøy Arbeiderparti:

I eit av innspela kjem Inderøy Arbeiderparti med forslag om bustadbygging og forretning på dyrka areal mellom Hellemshaugen og E6. Dette arealet bør vurderast opp mot kjøp/sal av Hellem og dessutan bør det vurderast opp mot jordvernet og støysonegrenser for jernbane og E6.

Innspelet er sikra som innspel til planprogrammet under punkt 4.

Vedlegg 7 Jernbaneområdet :

Den lokale trafikken aukar på Trønderbanen, og dette medfører auka behov for parkering ved Røra stasjon. Dette bør løysast gjennom planprosessen for å få til god og kort avstand mellom buss og tog. Det kan vera aktuelt å flytta haldeplassen nordover til ny snuplass for buss. Den eksisterande stasjonsbygningen med parkanlegg kan i framtida bli eit viktig kulturminne i Nasjonal verneplan for kulturminne i jernbanen.

Innspelet blir vurdert i planprogrammet under punkt 4 om kommunikasjon og offentleg byggeområde.

Vedlegg 8 Statens Vegvesen:

Statens Vegvesen tilbyr tenester i samband med planlegging av gang/sykkelveg. Elles minner dei om rammeplanen for avkjørsler. Dette er lagt inn i planprogrammet under punkt 4 under viktige ledd i kommunikasjonssystemet etter §20-4, nr 6 og vil bli samordna med trafikksikringsplanen i kommunen.

Vedlegg nr 9 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag :

Landbruksavdelinga minner om det innskjerpa jordvernet i brevet frå Landbruks- og miljøverndepartementet 21.02.2006.

Miljøvernavdelinga ynskjer at kommunen er tydeleg i forhold til nasjonal miljøpolitikk og retningslinjer som støy og barn og unge sine interesser. Planen bør også omhandla 2010 målet for biologisk mangfald og sjå særskild på fjære og grunnvassområda i Hyllbukta.

Dei ynskjer også at planforslaget skal stilla krav til innspel av private arealbruksendringar. Kommunal og administrasjonsavdelinga minner om samfunnssikring som er skissert under planprogrammet kap 3.3.

Det er vanskeleg å avgrensa planprogrammet i forhold til private interesser. I ein overordna planprosess er det viktig å få avklart alle aktuelle interesser slik at ein ikkje får reguleringsplanar og dispensasjonssøknader etterpå.

Vedlegg 10 Fylkeskommunen i Nord-Trøndelag:

Fylkeskommunen minner om avklaring av reguleringsplanar som skal gjelde og særskild behov for barnehageutbygging samt at alle grunneigarane blir rekna som samarbeidspartnarar. Når det gjeld kulturminne, ynskjer dei planbestemmingar med tanke på verneverdige kulturminne og landskap både innanfor LNF-område og byggeområde som til dømes til Hylla og Salberg kyrkje.

Uttalen frå fylkeskommunen blir sikra i planprogrammet under punkt 4 der både byggeområda og LNF-område blir vurdert ut frå arealkategoriar, planbestemmingar og retningslinjer.

Vedlegg 11 Koa gård gnr. 180/1:

Ingrid Nestvold, grunneigar av Koa viser til at campingplassen på Koa treng areal for utviding både til drift og parkering.

Når det gjeld båthamn, er det ikkje ynskjeleg med ei stor marina tett til campingplassen, men det kan vera behov for ei mindre brygge for båtar til utleige.

Innkome merknader blir vurdert i planprogrammet under punkt 4 om byggeområde for campingplass og særskild bruk og vern av sjø.

KONKLUSJON:

Planprogrammet for kommunedelplan Røra har vore ute til høyring og offentleg ettersyn. Det er kome fleire innspel og merknader som er sikra i planprogrammet og vil gje eit godt utgangspunkt for utarbeiding av planutkast til kommunedelplan Røra

Inderøy, den 10.04.2007

Jon Arve Hollekim/s/
rådmann

REVIDERING AV KOMMUNEDELPLAN RØRA

1.	Terje Andersen, Fines	Ynskjer ca. 8 dekar omdisponert jordbruksareal omdisponert til bustadformål.
2.	Inderøy kommune	Referat frå møte med Bernt Holtan den 23.02.2007
3.	Bernt Holtan, Røra	Argumenter for salg av gårdsområdet på Hellem.
4.	Advokatfirmaet Chistensen & Ertsaas ANS	Erverv av grunn fra gårdsbruket Hellem
5.	NTE	Ingen merknader, sendt med kart over høgspentledninger
6.	Inderøy Arbeiderparti	Forslag til regulering av nye bustadtomter
7.	Jernbaneverket	Ønske om område for samferdsel ved jernbanestasjonen.
8.	Statens Vegvesen	Tilbyr assistanse ved utarbeiding av planen, minner om rammeplan for avkjørsler.
9.	Fylkesmannen i Nord – Trøndelag	Minner om nasjonale retningslinjer innenfor jordvern og kulturlandskap. Støy og biologisk mangfald.
10.	Nord Trøndelag Fylkeskommune	Ønsker behov for barnehage vurdert i planen og at alle beboerne er involvert i planprosessen. Minner om kulturminner og kulturlandskap innenfor området.
11.	Koa Gård og Camping.	Ønsker parkering og campingformålet utvidet .
12.	AS Røra Fabrikker	Ønsker mer areal nordover regulert til næringsformål

11

INDERØY KOMMUNE	
NÆRINGS- OG EIENDOMSAVD.	
Saksbeh. <u>KRV</u>	Kopi _____
1. 2006	
Emnekode <u>503</u>	
Obj.kode _____	
Arkivsaksnr. <u>05/01166-3</u>	

Inderøy kommune
Teknisk Etat

7670 Inderøy

Røra 07.10.06

Eiendommen Fines gnr./bnr. 181/2 - Røra

I forbindelse med revidering av kommunenes arealplan, fremsettes det på nytt ønske om og regulere noe av eiendommen til byggefelt for eneboliger.

Formålet er fradeling av 6 tomter for oppføring av enebolig, samt nødvendige arealer til fellesområder, fritidsaktiviteter og lekeplass. Det ønskede reguleringsfelt ønskes plassert Vest på eiendommen og mot eiendommen gnr./bnr. 157/1

Prosjektet planlegges med eneboliger av standard utførelse.

Forespørselen har blitt fremmet tidligere med negativt tilsagn. I ettertid er det derimot kommet nye aspekter som jeg mener danner grunnlag for en ny vurdering. J.fr forlag til ny arealplan påpekes det at det er lite tilgjengelige tomter på Røra. (Ref. søknad fra Lorås gnr./bnr. 160/1.)

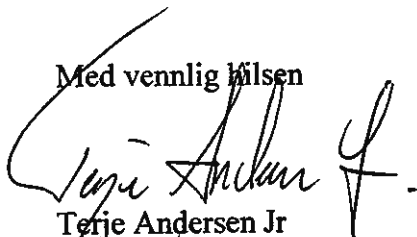
I tillegg er det siden forrige forespørsel blitt ferdigstilt gang-/sykkelvei langs riksvei 755, slik at adkomst til skole, barnehage og idrettsanlegg er sikret uten at skolebarn og øvrige ikke kommer i kontakt med riksvei 755. Den aktuelle strekningen er i tillegg oppgradert hva angår trafikklys, og fremstår i dag som en trygg og oversiktlig strekning for alle fotgjengere.

Tidligere ble det påpekt at et boligfelt i dette området ville fragmentere Røra som sentrum. Dette mener jeg også bør vurderes på nytt ut fra det faktum at Offentlige funksjoner som skole, barnehage og idrettsanlegg ligger innenfor en radius på 400-800 meter. I tillegg ligger både buss og jernbane innenfor gangavstand. Med grunnlag i dette mener jeg det er lite arealer i området som har en nærmere tilknytning til offentlige sentrumsfunksjoner.

Vedlagt følger kart over området med inntegnet reguleringsområde.

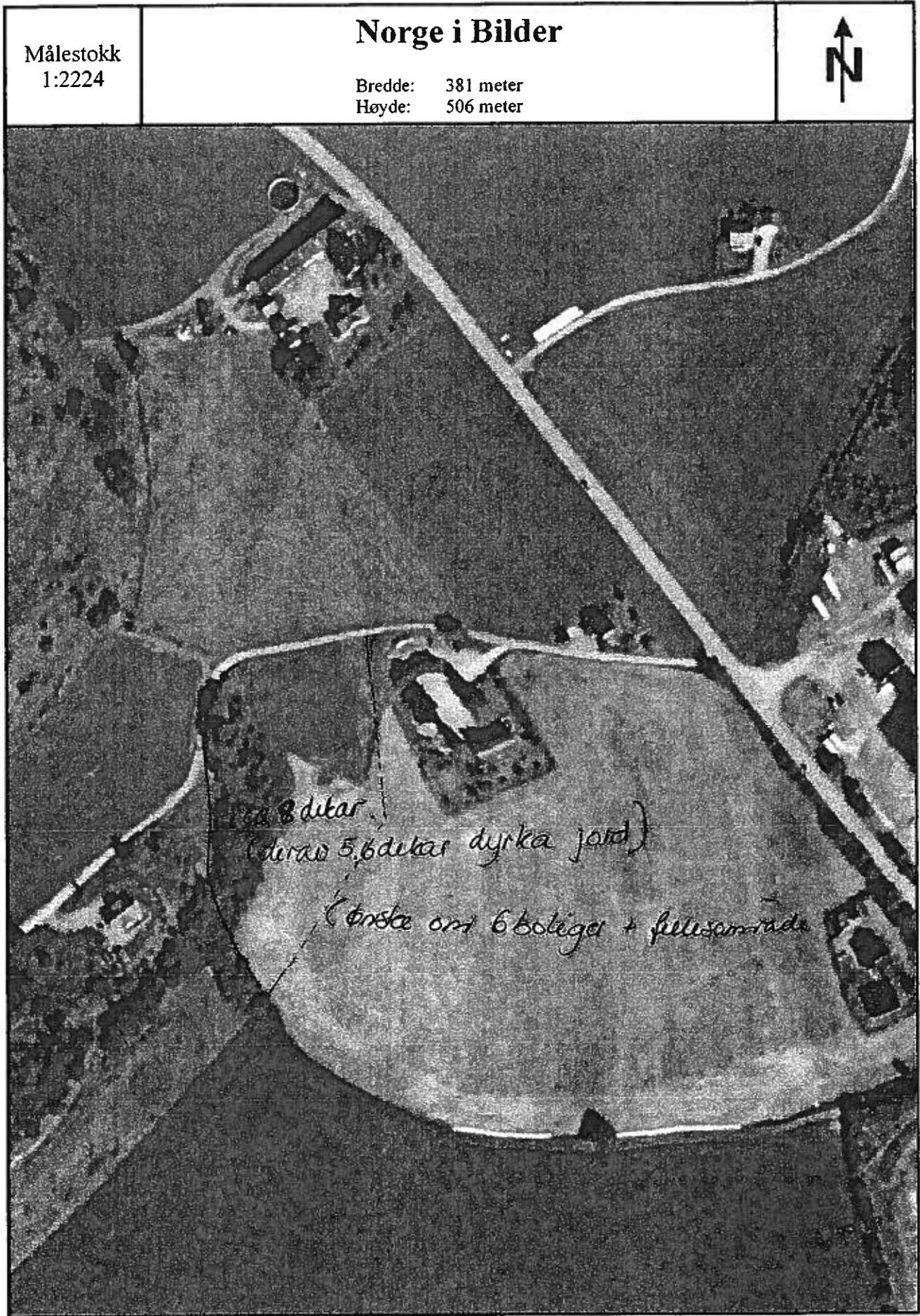
Ber om at forespørselen blir tatt opp til ny vurdering, og blir innlemmet i den nye arealplanen.

Med vennlig hilsen



Tørje Andersen Jr
Fines

7670 Inderøy





Bernt Holtan

Vår dato: 23.02.2007

Hellem

Deres ref.:

7670 INDERØY

Emnekode: 503
Saksnr. 05/01166-006

Saksbehandler:
Kristin Volden

REVIDERING AV KOMMUNEDELPLAN RØRA

Referat frå møte med Bernt Holtan om garden Hellem gnr. 172/1 på Røra.

Møtedato: 22.02.2007-02-23

Møtestad: Næring og eiendom

Med på møtet: Bernt Holtan, grunneigar
Svein Jørum, ordførar
Jon Arve Hollekim, rådmann
Rikke Haave, enhetsleder
Kristin Volden, referent

Inderøy kommune har starta opp revidering av kommuneplan Røra og har sendt ut planprogrammet på offentlig høyring med frist 1.april 2007. Mellom anna er programmet sendt både til Bernt Holtan og Røra Fabrikker AS.

Bernt Holtan har på denne bakgrunn bedt om møte for å få tilbakemelding på korleis situasjonen for bruket er.

Ordføraren fortalde at både han og rådmannen hadde hatt kontakt med fabrikk. Fabrikkleiinga signaliserer eit kortsiktig behov for utviding av industribygget med 200m² mot gardstunet og langsiktig ynskje om at arealet med gardstunet Hellem blir regulert til industriformål.

Bernt Holtan gav uttrykk for at han ikkje kan akseptera kortsiktige løysingar – som til dømes måtte innebera at fabrikkbygningen kjem nærare gardstunet før ei samla, langsiktig løysing er på plass. Holtan leverte eit notat som klarlegg familiens posisjon og forventning til ei samla løysing. Dette blir journalført som eit innspel til kommunedelplan Røra og ligg ved dette referatet.

Ordføraren orienterte også Bernt Holtan om at han hadde fått innspel frå Røra på bustadformål på det nygrøfta arealet nord for tunet. Dette vart teke til etterretning.

Adresse:	7670 Inderøy	Bankforb.:	Sparebanken Midt-Norge	Konto for skatt:	7855 05 17298
Telefon:	74 12 42 00		Avd. Inderøy	Bankgiro:	4451.06.00662
Telefaks:	74 12 42 19		7670 Inderøy	Organisasjonsnr.:	NO 963 955 162 mva.
E-post:	postmottak@inderoy.kommune.no				

Møtet vart samde om vidare framdriftsplan:

- Ordføraren/rådmannen tar kontakt med Røra Fabrikker AS og ber om at signaliserte arealbehov eventuelt vert tydeliggjort som innspel til kommunedelplanen innan fristen 1. april.
- Kommunen orienterer Bernt Holtan særskilt om innspel og vedtak i planprosessen med kommunedelplan Røra og som vedrører garden.
- Kommunen tar initiativ til møte mellom partane på eit høveleg tidspunkt.

Med venleg helsing


Kristin Volden

Tlf. 741 24 281

Referatet sendt på e-post til ordførar, rådmann og enhetsleder Haave

Argumenter for salg av gårdsområdet på Hellem

INDERØY KOMMUNE	
NÆRINGS- OG EIENDOMSAVD.	
Saksbeh. <u>KRV</u>	Kopi _____
23 FEB. 2007	
Emnekode <u>503</u>	
Obj.kode <u>Etta</u>	
Arkivsak.nr. <u>05/01166-5</u>	

Hvorfor ikke bygge på egen grunn?

- Blir ikke aktuelt fordi:
 1. lite framtidsetta
 2. nærme veg, skole og boligfelt
 3. vanskelig adkomst

Hvorfor ikke oppgradere der vi er no?

1. Gården ligger midt mellom fabrikk, butikk, jernbane og E6 så det er ikke mulig med utbygging opp mot konsesjonsgrensa, I tillegg vil det være svært lite framtidsetta
2. Det er søkt fabrikk tidligere om å få bygge ut driftsbygningen mot fabrikk. Det vart avslått.
3. Fabrikk har lufta for kommunen og oss på Hellem at det kan bli aktuelt å bygge ut. I første omgang nytt lager mot gården. (Det vil vi sette oss sterkt imot, da vi syns vi har "naboen" nærme nok som det er. Naboforholdet er det for øvrig ikke noe å klage på)

Hva har vi "ofra" for storsamfunnet

1. 1903/04 gården flytta pga at jernbanen kom rett gjennom gårdstunet
2. Avsto tomt til meieri/ konservesfabrikk ca. 1920 + hele sentrumsområde på Røra med butikk, skole, forsamlingshus og boliger
3. Fratatt 100 dekar med utmark/hamning til kommunen for bygging av boliger i 1972/75
4. Har avstått grunn til bygging av gang- og sykkelstier.
5. Avstår no grunn til ny E6 gjennom Røra Ca 20dekar

Fakta om gården i dag

1. Gården har i dag 130 dekar
2. Forpakter 40 dekar av kommunen, 200 dekar en nabo og 74 dekar fra en annen Det blir drevet med kornproduksjon på hele arealet.
3. Driftsbygningen er oppsett i 1948 og 1963 og vart omgjort til gris i 1972. Vart restaurert på 80-tallet for fødeavd. i 2 etg. og talle i 1995.
4. Det er no ett stort behov for å ruste opp og bygge ut for å fortsette, og da særlig med tanke på livdyrsalg
5. Driver med korn/grisproduksjon(formeringsbesetning)
6. Har redskapsbu i lag med Inge. Jostein Lundås. Oppsatt i 2004
7. Har en gjødselkumme i lag med Røra fabrikk som
8. Siste år solgte vi 181 ungpurker til andre besetninger, 294 smågris og 121 slaktedyrr så vi ligger ett godt stykke under konsesjonsgrensa. Som er på 2100 slaktegrisenheter.
9. Gården har en god ressurs i og med at den har status som formeringsbesetning.

Hva kan være aktuelt for oss på Hellem

1. Det beste ville vært å fått solgt gårdsområdet til Røra fabrikk så raskt som mulig til en pris etter takst på bygningene på gården. Det ville gjort oss i stand til å se oss om etter en ny gård, da helst på Røra eller i nærområdet.
2. Hvis det ikke er aktuelt for Røra fabrikk å bygge ut sitt anlegg i overskuelig fremtid, og det ikke blir noen avklaring på spørsmål om salg av gårdsområdet, vil vi kreve å få kompensert for den delen av konsesjonen vi ikke får utnytta på grunn av at vi ikke får bygge ut driftsapparatet på gården.

22/2-07

Bernt Holten

Advokatfirmaet Christensen & Ertsaas ANS

Inderøy Kommune

7670 Inderøy

Advokat MNA
Rolf Christensen

Advokat MNA
Knut E. Ertsaas

Advokat MNA
Anders Kjøren

Advokat MNA
Bertil V. Smalås

Vår ref: 302807 3761.doc

Deres ref:

Steinkjer, 12. mars 2007

ERVERV AV GRUNN FRA GÅRDSBRUKET HELLEM

Eier av gårdsbruket Hellem – Bernt Holtan – har tatt kontakt med undertegnede med anmodning om bistand. Bakgrunn for henvendelsen er at Røra Fabrikker har signalisert ønske om erverv av grunn fra gårdsbruket for oppføring av fryselager. På denne bakgrunn bemerkes følgende:

1. Driftssenteret med våningshus for gårdsbruket Hellem er gjennom årene gradvis blitt helt innebygd, noe som innebærer betydelige driftsulemper samt i realiteten avskjærer mulighet for egen utbygging. Min klient kan på denne bakgrunn vanskelig akseptere en ytterligere "bit for bit" avståelse av driftscenterets gjenværende arealer.
2. Slik situasjonen nå er vil min klient imidlertid kunne være interessert i en avståelse av hele det areal som er knyttet til gårdens driftssenter mellom E6 og jernbanen. Jeg legger til grunn at det er den eneste løsning som også på sikt vil kunne ivareta Røra Fabrikkers behov for ytterligere arealer.
3. Dersom kommunen/Røra Fabrikker ønsker erverv av ytterligere areal fra min klients eiendom, ber jeg om at det opptas forhandlinger med sikte på avståelse av hele driftscenteret slik det er gjort rede for ovenfor. Jeg ber om at tilbakemelding i saken gis til undertegnede.

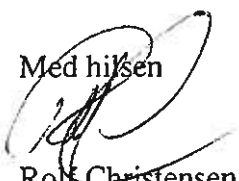
Kopi av dette brev sendes Røra Fabrikker, 7670 Inderøy.

Sjøfartsgt. 6
7725 Steinkjer
Telefon: 74 15 08 10
Telefax: 74 15 08 01

Klientkonto: 8673.11.88205
Bankkonto: 8673.08.03267
Orgnr : NO 947948946
E-mail: firmapost@steinkjeradvokatene.no
Hjemmeside: www.steinkjeradvokatene.no

Direkte e-post:
rchr@steinkjeradvokatene.no
kee@steinkjeradvokatene.no
bvs@steinkjeradvokatene.no
ak@steinkjeradvokatene.no

Med hilsen



Rolf Christensen
Advokat

Kopi: Bernt Holtan, Stasjonsveien 11, 7670 Inderøy

Inderøy kommune
7670 INDERØY

503
05/01166 -7 Røra

KW

5
Nord-Trøndelag
Elektrisitetsverk Nett AS
HOVEDKONTOR
Besøksadresse:
Sjøfartsgt. 3, Steinkjer
Postadresse:
7736 Steinkjer
Telefon: 07400
Telefax: 74 15 04 00
Bankgiro: 8673 10 03558
NO: 988 807 648 MVA

Deres ref.:
05/01166-004
Kristin Volden

Vår ref.:
200600108-15/340/BIH

Dato:
02.03.2007

Planprogram for revidering av kommunedelplan Røra. Offentlig ettersyn.

Viser til Deres henvendelse av 05.02.07.

NTE har pr. i dag ingen bemerkninger til kommunedelplanen, men ønsker å bli kontaktet på nytt etter hvert som mer detaljert planlegging blir foretatt.

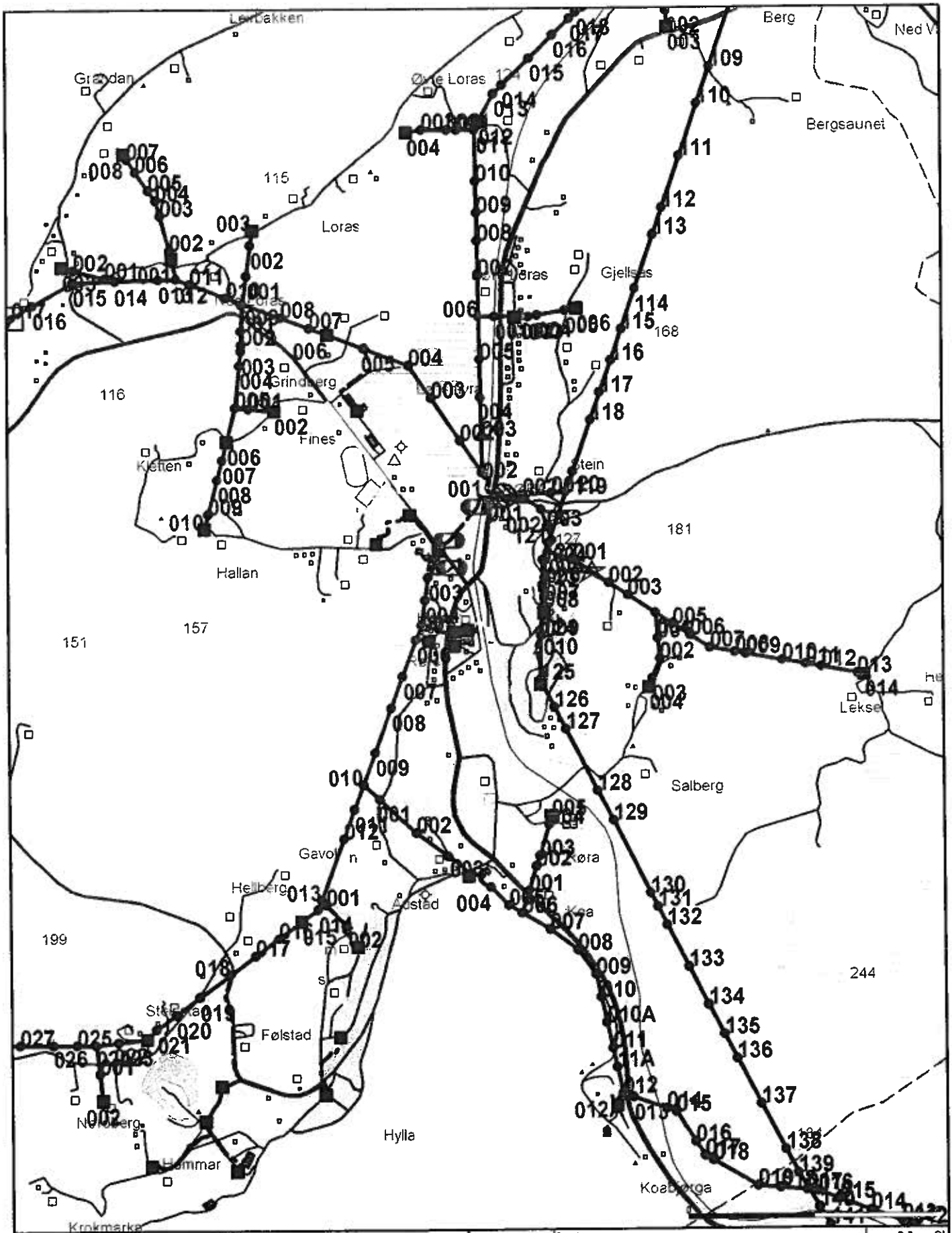
Vi vedlegger for orientering ledningskart over området som viser våre høyspenningsanlegg.

Med hilsen



Birgit Hustad

Vedlegg: 1



Tegnforklaring Nettdata:

Trasé m/uljent innhold	230V Linje	● 01	Stolpe
HS Linje	230V Kabel	■ 'Nr Navn'	Tranf
HS Kabel	Rør	■ A1	Fordele
400V Linje	Fiberkabel	● 001	Innlede
400V Kabel	Kum		



Type kart			
Revidering Kommunedelplan Røra			
Krets- og innsamlingsområde			
Utskriftsdate:	Cyklignhet:	Sign:	
2007.02.28	1 Måned	SAB	

N

Euref89 zone 32

1:20000

**Inderøy kommune
Eiendomsavdelingen
v/Kristin Volden**

7670 Inderøy.

INDERØY KOMMUNE	
NÆRINGS- OG EIENDOMSAVD.	
Saksbeh. <u>KRV</u>	Kopi _____
13 MARS 2007	
Emnekode <u>503</u>	_____
Obj.kode <u>Røra</u>	_____
Arkivsaksnr. <u>05/01/66-8</u>	_____

Røra, 05.03.07

FORSLAG OM REGULERING AV RØRA SENTRUM.

Vi på Røra vil med dette komme med forslag i forbindelse med regulering av Røra sentrum. Røra fabrikker ønsker å kjøpe området ved fabrikken(Hellem) for videre utbygging.

Vi på Røra mangler tomter for boligbygging. Flere unge vil gjerne bygge og bo på Røra, som er det mest sentrale stedet i kommunen. Området ligger mot Hellemshaugen boligfelt, hvor det allerede er lagt nytt kloaknett og vannrør.

Det kan bygges ut 30-35 eneboliger. I store deler av området egner det seg godt til kjellerløse hus.Samtidig er det et godt og billig område å bygge ut på. Kommunen bør kjøpe området og opprette eiendomsselskap. Det bør ikke selges til entreprenører for masseutbygging.

Det er mange unge som ønsker å bygge og velge selv hvilken hustype de vil ha.De fleste i dag ønsker gjerne små tomter, noe som er fullt mulig her. Området tett mot jernbanen egner seg til butikk og parkering. Området som kommunen eier (Åsen) bør gå tilbake til jordbruksformål, da det egner seg dårlig til boligtomter, og er kostbart å bygge ut.

Inderøy Arbeiderparti går inn for forslaget. Området er kryssset av på kartet som følger med.

*For Inderøy Arbeiderparti
Kjetil Culstær*

Med hilsen

Kristian Austad
**Kristian Austad
Representant for Kommunestyret**



Jernbaneverket

Besøksadresse:
Marienborg Osloveien
105

Postadresse:
Postboks 4350
NO-2308 Hamar

Telefon:
72 57 25 00

Telefaks:

Sentralbord
Jernbaneverket:
05280

Reg. nr:
NO 971 033 533 MVA

Bankgiro:
7694.05.02191

Inderøy kommune

7670 INDERØY

Plan
KEU
503
05/01166 - 10 Røra

20 MAR 2007

Henvendelse til: Finn Herje

Tlf.: 72 57 25 89

Faks: 725 726 00

E-post: fbh@jbv.no

Dato:

Saksref.: 07/01107 SRN 513

Deres ref.: 05/01166 - 004

Vedlegg:

Planprogram for revidering av kommunedelplan for Røra

Vi viser til ovennevnte forslag til planprogram for Røra.

Jernbaneverket har følgende kommentarer til planprogrammet:

Lokaltogtrafikken på Trønderbanen er økende. Dette er gledelig men skaper også noen utfordringer. En av de store utfordringene på tilnærmet samtlige holdeplasser på Innherred er mangelen på parkeringsplasser for de reisende. Dette er også et stort problem på Røra hvor de reisende i dag i stor grad er henvist til å parkere på vegen langs Røra fabrikker. Mangel på parkeringsplasser kan virke begrensende på fortsatt vekst i persontrafikken og Jernbaneverket arbeider derfor med tiltak for å bedre situasjonen. På Røra ønsker vi derfor i løpet av året å fjerne det gule lageret til Røra fabrikker for å kunne benytte dette til parkering. Dette er avklart med fabrikken og ROM Eiendomsutvikling.

I forbindelse med etableringen av det nye veganlegget er Røra som samferdselsknutepunkt styrket og tyngdepunktet trukket nordover i og med at bussene nå har fått etablert snuplass utenfor den tidligere butikken. Jernbaneverket ønsker å få så kort avstand mellom buss og tog som mulig og ønsker derfor i framtida å flytte holdeplassen til dette området. Dette vil gi meget kort avstand mellom disse transportformene og kombinert med parkering i det samme området vil dette innebære et kompakt og effektivt trafikknutepunkt.

Området på andre siden av sporet bør også avsettes til samferdselsformål da dette vil kunne benyttes til parkering ved behov. Det vil være kort veg herfra til ny holdeplass under den nye undergangen.

Røra stasjon med parkanlegg er i forbindelse med arbeidet med "Nasjonal verneplan for kulturminner i jernbanen" foreslått fredet.

Med hilsen

Lise Nyvold

Lise Nyvold

Leder Regional utvikling



Statens vegvesen

Inderøy kommune
7670 INDERØY

8
Plan
504 Røra
05/01166-11

Behandlende enhet:
Region midt
Nord-Trøndelag distrikt

Saksbehandler/innvalgsnr:
Bjørn Stubbe -

Vår referanse:
2007/015267-002

Deres referanse:
05/01166-004

Vår dato:
21.03.2007


Planprogram for revidering av kommunedelplan Røra

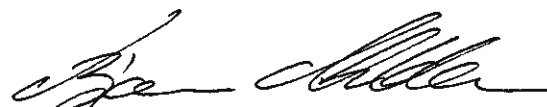
Vi viser til Deres oversendelse, datert 5. februar 2007, angående offentlig ettersyn i forbindelse med planprogram for revidering av kommunedelplan Røra.

Vi ser at gang-/sykkelveger er et tema som skal vurderes. Dersom det er ønskelig med bistand i forbindelse med planlegging/vurdering av vegger, kan Statens vegvesen gjerne delta i møter og samtaler med kommunen for å finne gode løsninger.

Rammeplan for avkjørsler forutsetter vi tas inn i retningslinjene for saksbehandling knyttet til arealdelen.

Trafikksikkerhet-/vegforvaltningsseksjonen
Med hilsen


Arild Norheim
seksjonsleder


Bjørn Stubbe

Kopi: Fylkesmannen i Nord-Trøndelag v/ kommunal- og administrasjonsavdelingen
Nord-Trøndelag fylkeskommune v/ RUA

Postadresse
Statens vegvesen
Region midt
Fylkeshuset
6404 Molde

Telefon: 815 44 040
Telefaks: 71 27 41 01
firmapost-midt@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Byavegen 21
STEINKJER

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52



FYLKESMANNEN I NORD-TRØNDELAG

Kommunal- og administrasjonsavdelingen

9.

Saksbehandler: Ragnhild T. Bremset

Deres ref.: 05/01166-004
Vår ref.: 2007/2281

Vår dato: 28.03.2007
Arkivnr: 421.3

Eie

RRV

Inderøy kommune

7670 INDERØY

SOS

Røra

05/01166 - 13

Forslag til planprogram for revidering av kommunedelplan Røra Inderøy kommune - Fylkesmannens uttalelse

Fylkesmannen viser til Deres oversendelse av 05.02.2007 med vedlagte forslag til planprogram for revidering av kommunedelplan for Røra/Hylla.

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

Fra Landbruksavdelingen:

Forslag til planprogram for overordnede planer skal ihht forskrift T-1446 konsekvensutredninger etter plan- og bygningsloven, "avklare rammer og premisser og avklare formålet med planarbeidet. Planprogrammet skal være tilpasset omfanget av og nivået på planarbeidet og de problemstillinger planarbeidet er ment å omfatte. Programmet skal beskrive hvilke utbyggingsstrategier og alternativer som vil bli vurdert og antatte problemstillinger som vil bli belyst, herunder utredninger som anses nødvendig for å gi et godt beslutningsgrunnlag."

Foreliggende forslag til planprogram fyller mye av dette, og er for øvrig tydelig på hvilke målsettinger som overordnet plan gir i forhold til arealpolitikken i kommunen. Sett i forhold til landbrukets arealverdier, jordvern og kulturlandskap, ligger det gode og sentrale prinsipper i disse føringene. Landbruksavdelingen er likevel opptatt av at dersom det foreslås ny arealbruk som vil berøre dyrka jord og kulturlandskapskvaliteter må dette gis en vurdering i forhold til det innskjerpede jordvernet, jf. felles brev fra miljøvernministeren og landbruks- og matministeren av 21.02.2006, og alternative lokaliseringer må herunder belyses.

Landbruksavdelingen har ut over dette ingen øvrige merknader til forslag til planprogram.

Fra Miljøvernavdelingen:

Planprogrammet er et godt utgangspunkt for det videre arbeide med kommunedelplan for Røra. Planforslaget legger til grunn eksisterende kunnskap som sammenholdes med nasjonal og regional planpolitikk.

Storting og Regjering har gjennom ulike dokumenter tilkjennegitt statlige føringer for god arealforvaltning. Planforslagets kap. 3 omhandler rammer og skisser for planarbeidet. Miljøvernavdelingen mener her at kommunen bør være mer tydelig i forhold til å synliggjøre hvordan nasjonal miljøpolitikk og retningslinjer for planlegging skal følges opp. Statlige retningslinjer som er relevant for kommunedelplan for Røra er; retningslinjer for behandling av støy i planleggingen og RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Videre

bør planforslaget omhandle 2010 målet for Biologisk mangfold, spesielt hensynet til fjære- og grunnvannsområdene i Hyllbukta og hensynet til friluftslivstilretteleggingen i området.

Det er skissert noen få nye utbyggingstiltak som småbåthavn, utvidelse av eksisterende industriområde og avklaring av områder rundt jernbanen. Miljøvernavdelingen forutsetter at disse områdene spesielt blir omhandlet og utredet i planforslaget.


Videre legger planprogrammet opp til en innarbeiding av tidligere endringer i planområdet som følge av ulike vedtatte reguleringsplaner siden forrige kommunedelplanrevidering, som ny E6, og boligområdet Austadlia.

Det kommer ikke klart frem av planprogrammet i hvilken grad kommunen er åpen for innspill fra innbyggere og andre. I den grad det er meningen, mener Miljøvernavdelingen at kommunen, av hensyn til den videre planprosessen, bør stille opp konkrete krav til innspill om private arealbruksendringer i det reviderte planprogrammet.

Fra Kommunal- og administrasjonsavdelingen:

Fylkesmannen er tilfreds med at nye kvikkleirekart som kommer i 2007 skal vektlegges i planarbeidet. Fylkesmannen går da ut i fra at det også vil bli sett på grunnforhold mer generelt og at også andre samfunnssikkerhetsforhold vurderes.

Med hilsen

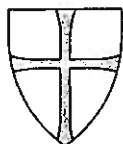

Ragnhild T. Bremset (e.f.)
Fg. bygg- og justisleder

Saksbehandlere:

Landbruksavdelingen: Anne Berit Lein – 74 16 82 09
Miljøvernavdelingen: Eldar Ryan – 74 16 80 58
Kommunal- og adm.avd.: Ragnhild T. Bremset – 74 16 80 24

Kopi til:

Statens Vegvesen Region Midt Fylkeshuset 6404 Molde
Nord-Trøndelag fylkeskommune Fylkets Hus 7735 STEINKJER



Inderøy kommune

Qie

KRV

7670 INDERØY

S03
05/01166-14 *Rør*

Inderøy - Planprogram for revidering av kommunedelplan Røra

Vi viser til oversendelse datert 05.02.07.

Tilsendt forslag til planprogram gir et godt utgangspunkt for den videre prosess for utarbeiding av kommunedeplan for Røra. Vi vil tilføye at programmet bør avklare i hvilke områder vedtatte reguleringsplaner fortsatt skal gjelde. Under tema byggeområder bør behov for areal til barnehage spesielt vurderes.

Når det gjelder organisering av planprosessen anbefaler vi at grunneiere og beboere i hele planområdet ansees som samarbeidsparter, ikke bare grunneiere i sentrumsområdet.

Kulturminner fra nyere tid:

Generelt om kommuneplanarbeid i kommunen:

Inderøy kommune er en kultur og landbrukskommune med en bevisst målsetting om at kulturlandskapet skal "vernast og utviklast på sikt". Kulturlandskapet er i Inderøy en ressurs også med tanke på økonomisk verdiskaping. Den Gyldne omveg er et godt eksempel på dette.

Vi mener at landskapet og gårdstunene bør vurderes; hva er det som er viktig for opplevelsen av landskapet, hva er viktig i tunene, hva bør ivaretas og hvordan. Dette bør gjøres for de viktigste landskapsområdene i kommunen for eksempel over Flaget og ned til Sund, Verdalsgrenda m.fl. Dette vil være en fordel for gårdeierne med tanke på SMIL-tilskudd.

Det er avgjørende å få til en god prosess der bøndene, Den gyldne omveg, historielag og andre interesserte inviteres til å delta. Kulturminneåret 2009 vil for øvrig være en god anledning til å styrke lokal interesse for kulturlandskap og -miljø. Fylkeskommunen har i tankene en kommunestasing i forbindelse med kulturminneåret. Ta gjerne kontakt med fylkeskommunen hvis kommunen ønsker å starte et slikt prosjekt.

Kommunedelplan Røra

I denne planen mener vi det er aktuelt å se nærmere på:

*planbestemmelser

- vurdere om plankrav kan være nødvendig med tanke på verneverdige kulturminner og landskap
- planbestemmelser knyttet til LNF-områder hvor det tillatt med spredt boligbygging
- planbestemmelser knyttet til bebyggelse i byggeområder

*retningslinjer for LNF-bebyggelse med tanke på trøndertuna

Kjente verneverdige bygninger og bygningsmiljø innenfor plangrensene:

-Hylla som er regulert til bevaring. Viser som båndlagt i kommunedelplanen. Reguleringsplanen har for øvrig behov for rullering.

-Salberg kirke og kirkested. Kirka er automatisk freda og skal vises som båndlagt i kommunedelplanen. Vurdere retningslinjer i LNF som fungerer som en buffer rundt.

... fra stasjon. Stasjonen er ikke plukket ut i NSB sin verneplan. Likevel er den sett ut fra strekningen Hell-Sunnan viktig. Den viser hvordan byggemåten endret seg i takt med redusert økonomi. Stasjonene i sør har stein i første etasje, men på Røra ser vi at første etasje er bygd i tre. Stasjonen bør reguleres til bevaring eller at det knyttes planbestemmelser til stasjonen i kommunedelplanen. Riving, tilbygg, vedlikehold, lokalisering av bygg i nærheten osv. bør være tema.

-gårdsbebyggelse og tun. Dette er et rikt jordbruksområde hvor det finnes tradisjonelle trønderske firkanttun bygd etter klassiske idealer. Disse tuna er ikke meg bekjent registrert ut fra et kulturlandskapshensyn.

-SEFRAK-registrerte bygninger, dvs. bygninger eldre enn fra 1900

I denne planen kan retningslinjer vise at visse deler av LNF-området er av betydning som kulturlandskap. Steinkjer kommune har i kommuneplanens arealdel tatt inn retningslinjer for gårdsbebyggelsen. Her er det spesielt låna det fokuseres på. Fra et landskapsperspektiv er det imidlertid viktig å tenke på trøndertunet i sin helhet, og at driftsbygningene er et viktig element slik som låna. Spesielt er dette viktig med tanke på at låver, storfjøs og uthus i LNF-områder kan rives og oppføres kun ved melding til kommunen.

Vi viser også til Riksantikvarens "Veileder for kulturminner og kulturmiljøer, plan og bygningsloven" fra 2001. Samt Nord-Trøndelag fylkeskommune sitt "Handlingsprogram for kulturminnepolitikk" fra 2005

Automatisk fredete kulturminner:

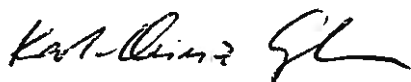
Inderøy kommune er en del av det sentrale Innherred, og har gjennom lang og kontinuerlig bosetning gjennom de siste 6.000 år en betydelig kulturminnebestand. Dette gjør at kommunedelplanen for kommunen er en viktig arena også for kulturminnevernet. De automatisk fredete kulturminnene i Inderøy er lagt inn i Riksantikvarens fornminneregister Askeladden (<http://askeladden.ra.no/sok/index.jsp>). De er imidlertid ikke knyttet til synlig geometri i programmet foreløpig. Dette jobber Fylkeskommunen og Riksantikvaren med, og i løpet av året håper vi å få visualisert alle registreringene også for Inderøy.

Kommunen har imidlertid gjennomgått en registrering for økonomisk kartverk, og dette er utgangspunktet for innlasting i Askeladden. Disse registreringene er tilgjengelige på ØK-kart og i papirform hos kommunen.

Vi vil anbefale kommunen å jobbe frem en bedre visualisering av sine kulturminner i delplanen. Kjente automatisk fredete kulturminner skal markeres med rune R og punkt eller polygon for stedsangivelse. Polygon markeres som stiplet linje med skråstilt skravur inni. For bedre synbarhet på plankartet kan det markeres med rød farge.

Fylkeskommunen har ikke med sin uttalelse akseptert noen arealbruk som kan berøre automatisk freda kulturminner, jfr Kulturminnelovens § 3, jfr § 8.4. Dette betyr at alle planer som lages med bakgrunn i denne arealdelen må sendes på høring til oss, og at vi forbeholder oss å kunne gå til innsigelse mot nye planer med begrunnelse i konflikt med automatisk freda kulturminner.

Med hilsen



Karl-Heinz Cegla

Fagansvarlig arealplanlegging



Grete Sildnes
overarkitekt

Saksbehandler:

Grete Sildnes, overarkitekt, tlf 74 11 12 58

Eirik Solheim, fylkesarkeolog, tlf 74 11 12 73

Hilde Arna Tokle, rådgiver kulturminner, tlf 74 11 12 72

Kopi:

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Kommunal- og familieavd., Statens Hus,
7734 STEINKJER

Sametinget, Miljø- og kulturvern avdelingen Snåsa, 7760 SNÅSA

Statens vegvesen, Region midt, Fylkeshuset, 6404 MOLDE

Koa Gard & Camping

Røravn. 665
7670 INDERØY

29.03.07

Inderøy kommune
Næring og eiendom

7670 Inderøy

INDERØY KOMMUNE	
NÆRINGS- OG EIENDOMSAVD.	
Saksbeh. <u>KRV</u>	Kopi _____
- 2 MARS 2007 APRIL	
Emnekode <u>503</u>	
Obj.kode <u>Rora</u>	
Arkivsaksnr. <u>05/01166-12</u>	

Vedr. revidering av kommunedelplan Røra/Hylla

Jeg viser til Deres brev av 05.02.07.

Besøkstallene ved Koa Camping har vist en hyggelig årlig økning de senere år, og jeg vil legge til at økningen spesielt har vært markant etter at jeg og min mann tok over driften. De utallige tilbakemeldingene fra våre kunder har overbevist oss om at det fortsatt er et betydelig potensiale for ytterligere økning i antall overnattingsdøgn.

Campingplassen har derfor behov for å utvide sitt areal, både til direkte økonomisk produksjon og til støttefunksjoner som for eksempel parkeringplasser. I første omgang ønsker jeg å omdisponere det resterende areal jeg selv eier vest for E6 og sør for avkjøringen til campingplassen, og som i dag ikke allerede anses som en del av campingplassen, dels til campingformål og dels til parkeringsformål. Jeg vil her legge til at dette arealet er ubetydelig i landbrukssammenheng og er best egnet til bruk som skissert.

Mange av våre kunder ville aldri ha stoppet opp i kommunen, dersom de ikke hadde sett Koa Camping og kjørt innom. Mange ville heller aldri ha hørt om Inderøy kommune. Koa Camping er således en viktig innfallsport til Inderøy. Slik vi ser det er derfor de inntrykk og opplevelser våre kunder får på Koa Camping også viktig for hele Inderøy som sådan.

Når det gjelder spørsmålet om marina (småbåthavn), ville dette i en gitt situasjon kunne ha vært et interessant forretningsprosjekt med gode inntjeningsmuligheter for oss. Mange av våre kunder verdsetter imidlertid det å kunne slappe av i rolige omgivelser. I tillegg har vi alt for ofte erfart at båter har passert rett utenfor oss i stor fart - mens det har vært badende i sjøen! Et stort antall båter rett ved campingplassen vil derfor også medføre en reell fareøkning for våre badende gjester. En marina på Koa vil således virke svært forstyrrende inn på driften av campingplassen.

Koa Camping vil imidlertid trolig snart ha behov for en egen liten brygge i forbindelse med driften. Dette vil allikevel utgjøre et vesentlig mindre inngrep, og vil forårsake vesentlig mindre støy og problemer. Vi har da også forstått det slik at dette er et tiltak som ikke krever særskilt regulering.

Avslutningsvis vil jeg benytte anledningen til å ønske Røra småbåtforening lykke til med prosjektet sitt på Hylla.

Med hilsen

Koa Gård og Camping

Ingrid Nestvold

Ingrid Nestvold



AS RØRA FABRIKKER

R.d.m
KR.V → Plan

Inderøy Kommune
7670 INDERØY

503
05/01166-012

Att.: Jon Arve Hollekim

INDERØY KOMMUNE	
NÆRINGS- OG EIENDOMSÅVD.	
Røra, 3. mai 2007	
Saksbeh. _____	Kopi _____
18 MAI 2007	
Emnekode _____	
Obj.kode _____	
Arkivsaknr. _____	

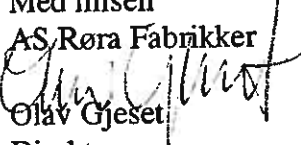
ANG. KOMMUNEDELPLAN FOR RØRA

Det vises til møte med deg og Magne Farstad i går på Røra Fabrikker og tidligere tilsendt kommunedelplan.

AS Røra Fabrikker har pr. i dag begrensede muligheter til eventuelle utvidelser av bygningsmasse. Dagens tomt er begrenset av vei og jernbane i øst, vest og i sør. I nord er det liten avstand til nabotomt som pr. i dag er regulert til landbruksformål.

Bedriften har planer om en liten utvidelse i nordlig retning grunnet økt behov for lager. Dette er ikke mulig i dag grunnet kort avstand til nabotomten. På lengre sikt vil det uansett være en fordel for oss å kunne ha areal tilgjengelig ved eventuell utvidelse av produksjon. Slik vi ser det i dag er det kun mulig i retning nord.

Håper kommunen kan komme oss i møte på disse anmerkningene i revidering av kommunedelplan.

Med hilsen
AS Røra Fabrikker

Olav Gjeset
Direktør

