



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	1/12	30.01.2012
Formannskapet	2/12	01.02.2012

Revidering av kommunedelplan Straumen 2012- 2025, 1. gangs behandling

Rådmannens forslag til vedtak

Utkast til kommunedelplan Straumen for 2012-2025 blir lagt ut til offentlig ettersyn, jf. plan og bygningslovens § 11-14. Planutkastet består av kart og tekstdel med planbestemmelser.

I planutkastet er det lagt ut nye formål til bustadbygging, gang og sykkelveggar og sikringssonar for friluftsliv.

Høyringsfristen er 01.04.2012.

Behandling i Hovedutvalg Natur - 30.01.2012:

Leder, Ole Anders Iversen, fremmet slikt tillegg til forslag til vedtak:

Berghaug på gnr 3 bnr 8 innarbeides som boligområde i planen med en – 1 - tomt, jfr. innspill fra Audhild og Tor Dahl. Arealet ligger i område med tett bebyggelse, er avgrenset mot veg og bolig vil ikke forringe kulturlandskapet.

Avstemming:

Lederens forslag: Vedtatt med 10 stemmer, 1 stemte mot.

Rådmannens forslag med tillegg, enstemmig vedtatt.

Uttalelse i Hovedutvalg Natur - 30.01.2012:

Utkast til kommunedelplan Straumen for 2012-2025 blir lagt ut til offentlig ettersyn, jf. plan og bygningslovens § 11-14. Planutkastet består av kart og tekstdel med planbestemmelser.

I planutkastet er det lagt ut nye formål til bustadbygging, gang og sykkelveg og sikringssonar for friluftsliv.

Berghaug på gnr 3 bnr 8 innarbeides som boligområde i planen med en – 1 - tomt, jfr. innspill fra Audhild og Tor Dahl. Arealet ligger i område med tett bebyggelse, er avgrenset mot veg og bolig vil ikke forringe kulturlandskapet.

Høyringsfristen er 01.04.2012.

Behandling i Formannskapet - 01.02.2012

Otte Vatn tok opp spørsmål om sin habilitet da han er onkel til søker av tomt og fratradte møtet. Otte Vatn ble enstemmig erklært habil for behandling av saken og tiltrådte møtet igjen.

Avstemming:

Hovedutvalg Natur sin innstilling enstemmig.

Vedtak i Formannskapet - 01.02.2012

Utkast til kommunedelplan Straumen for 2012-2025 blir lagt ut til offentlig ettersyn, jf. plan og bygningslovens § 11-14. Planutkastet består av kart og tekstdel med planbestemmelser.

I planutkastet er det lagt ut nye formål til bustadbygging, gang og sykkelveg og sikringssonar for friluftsliv.

Berghaug på gnr 3 bnr 8 innarbeides som boligområde i planen med en – 1 - tomt, jfr. innspill fra Audhild og Tor Dahl. Arealet ligger i område med tett bebyggelse, er avgrenset mot veg og bolig vil ikke forringe kulturlandskapet.

Høyringsfristen er 01.04.2012.

Vedlegg

- 1 Kommunedelplan Straumen, planutkast
- 2 Referat frå sektormøtet
- 3 Audhild og Tor Dahl - Innspel til kommunedelplan for Straumen
- 4 Innspel
- 5 Kart
- 6 Fylkesmannen i Nordland, endeleg klagebehandling
- 7 Kart i målestokk 1: 10000

Henvising:

1. Oppstart av kommunedelplan Straumen, behandla i formannskapet i sak 1/11 datert den 2.02.11.
2. Kommunedelplan Straumen, godkjenning av planprogrammet, vedtatt i formannskapet, sak 32/11 datert den 1.06.11.
3. Plan og bygningslovens kapittel 11. Kommuneplan.

Bakgrunn:

Det har vore eit ynskje frå politikarane i Inderøy kommune at det skal leggjast til rette for bustadbygging nær Straumen. Det er heile tida påtrykk frå folk om å bu nær kommunesenteret, og særskild er det ynskje om rimelege tomter til einebustadar. I eksisterande kommunedelplan som vart vedteken i 2005, er det lagt ut nye områder for einebustadar, men disse områda har enten ikkje noko detaljplan enno, eller at det ikkje har vore ynskje frå aktuelle grunneigarar å legge ut nye tomter. Det har retta seg noko med at reguleringsplanen på 18 tomter for Saksmoen er ferdig vedteken samt at det er fremja forslag på leilegheitsbygg på Nessjordet.

Sidan Straumen blir sentrum i den nye kommunen, vil det alltid vera ein forventet etterspørsel på bustadar nær sentrum. Ei av utfordringane i planen har vore å finne nok tomter til etterspørselen som både er varierte og attraktive, og samstundes har ein akseptabel pris. Dei siste åra har vist at det er høg pris på tomter og hus nær Straumen i forhold til mange andre område i kommunen. Prisutviklinga er svært knytt til om tomta ligg nær sjøen eller har fin sjøutsikt.

Vurdering

Straumen og landskapet rundt kommunesenteret er kjent for sitt vakre kulturlandskap med samanhengande dyrka jord, og gardstun som ligg fritt med god utsyn til Trondheimsfjorden. Delar av beitelandskapet gror att sidan mange gardsbruk er slutta med husdyr, og i dag drives det kornproduksjon på mykje av dyrka arealet nær sentrum, noko som vil påverke kulturlandskapet på sikt. Når dyrka jord bandlegg så store område i sentrum, er det ei utfordring å finne gode og attraktive utviklingsareal til byggeområde for næring og bustadbygging. Handlingsrommet for utvikling av sentrum blir innskrenka når kommunen møtes med innsigelse på små lommer med dyrka jord mellom byggeområda. I planprosessen med revidering av kommunedelplanen, er det sett på utmarksområda som grensar inntil Straumen med tanken på vidare bustadbygging.

I planen er det eit avgrensa senterområde som omfattar gamle Straumen og Nessjordet og som strekker seg til Vangslivegen, der handelsverksemd og mindre næringsverksemd blir etablert. Offentleg verksemd som kommunale tenestetilbod og skular skal i hovudsak plasserast på Venna.

I planen er det lagt vekt på viktige tema som ny bustadbygging, sikre tilstrekkeleg grønne areal nær sentrum, og utvikling av gode samferdseltiltak for å sikre skulevegen inn til sentrum.

1. Ny bustadbygging.

I innspelperioden til kommunedelplanen, har det kome inn 7 innspel på bustadbygging. Innspela er skissert i tekstdelen til planutkastet, punkt 5.1.1. Nye bustadområde. Fleire av disse innspela er på dyrka mark som vil bli vanskeleg å få gjennomført etter signal frå regionale etatar. Bakgrunnen for revidering av planen, er først og fremst tanken om å legge til rette for ei allsidig bustadbygging - men det er eit særskild ynskje at unge familiar flytter til Inderøy. På Nessjordet er kommunen pålagt utbygging med høg utnyttingsgrad, så her er det regulert inn få einebustadar og arealet er derfor meir tilrettelagt for leilegheit og rekkehus. Dei fleste som ynskjer busetting på Straumen etterspør tomter for einbustadar, og i planprosessen er det teken ei vurdering av skogs- og beiteområda innanfor kommunedelplan Straumen. Det ligg godt til rette med forlenging av bustadområdet frå Kvistadbakkan mot Straumen samt å vidareutvikla området rundt Solhaugen/Saksmoen ut frå avstand til sentrum og skule/idrettsanlegg. Sidan det er stor belastning på bratt veg opp til Solhaugen, er utbygging i dette området avhengig av ny vegutløysing mot Vudduvegen.

Skogsområda mot Røset og Børgin er også vurdert, men her er det mindre og brattare areal, og disse areala er flittig brukt av barnehagar og turfolk.

I tekstdelen under kapittel 6 er det utført ein konsekvensanalyse over alle innspela når det gjeld tilhøva til miljø og samfunn.

Etter vurderingane i konsekvensanalysen er det konkludert at følgjande byggeområde for einebustadar blir med i planen, med ca. 15 nye tomter ved forlenging av Kvistadbakkan, 5 nye ved Sundnesnesset, og utviding av området nordaust for Saksmoen med 15 tomter. I utkast til reviderte plan er det med gamle og nye byggeformål avsett areal til ca. 68 einebustadar og ca. 82 leilegheiter inkludert Nessjordet, noko som bør dekkja etterspørselen til bustadar innanfor planperioden.

I tillegg er det opna for spreidd bustadbygging vest for Kvistadbakkan der det er fine utsiktstomter som kan bli attraktive når gang og sykkelvegen mot Tømte er på plass.

Når det gjeld eksisterande reguleringsplan på Brenne (Øynaparken), blir han oppheva og lagt inn i kommunedelplanen. Dette er med bakgrunn i at bygningsmassen i dag er vesentleg utvida i tilhøve til opphavleg plan samt at areal med bygningsmassen er frådelt landbrukseigedommen. Området er i lagt inn i kommunedelplanen der frådelt areal har næringsformål, og restarealet er regulert til kombinert idretts- og landbruksformål.

Som vedlegg ligg søknad om frådeling av ei enkelttomt på Fagerbakke gnr. 3/8. Denne saka er tidlegare behandla som ein dispensasjon i 2009/2010 med klagebehandling og endeleg vedtak om avslag med fylkesmannen i Nordland sitt brev datert den 24.06.10.

Søkjær ynskjer å få vurdert saka på nytt i samband med behandlinga av kommunedelplanen. Saka er lagt med planutkastet utan meir vurdering frå kommunen sidan søknaden vart tilstrekkeleg vurdert ved dispensasjonssøknaden. Dette innspelet er levert etter at fristen for innspel, så det er opp til det politiske nivået og avgjere om innspelet skal inn i planutkastet før kommunedelplanen for Straumen blir sendt på offisiell høyring.

2. Grøne område nær sentrum.

Sidan Straumen blir kommunesenter i den nye kommunen, er det viktig å utvikle sentrum samstundes som kvalitetane i området blir tekne vare på. Eit viktig planprinsipp i grønstrukturen er at det finns ein samanheng mellom dei grønne områda med tanke på biologiske verdiar og opnar for aktivt friluftsliv. På Straumen bør dei områda som er tilgjengeleg langs sjøen leggjast til rette for allmenn ferdsel og ha eit naturleg samlingspunkt i stinettet langs Mustrøparken og Granaelva mot bustadområda og utmarksområda utanom senterområdet. Turstien til Sundnesnesset har vore innlagt i eksisterande kommunedelplan, men er ikkje blitt realisert. Stien kan bli ein flott tursti og samstundes ein trygg skuleveg for born på Sundnesnesset. Dette tiltaket bør kunne gjennomførast med eit samarbeid mellom kommune, grunneigar og aktuelle vellag.

I planen har det vore viktig å sikre tilstrekkeleg friluftsområde for skule og barnehage. Difor er det lagt inn sikringssoner i Røsetområdet som i dag er uteområda til fleire av barnehagane på Straumen.

Når det gjeld arealet nedom museet, har dette tidlegare vore prøvd lagt ut til bustadbygging men er møtt med innsigelse frå regionale etatar. I tillegg ligg der støysone på nedre del av arealet. Difor er det i planen lagt ut som kombinert grøntstruktur/landbruksformål med tanke på bruk enten til museet eller kan brukast innanfor skuleaktiviteter.

Friområdet på Vennesborg har ein eigen reguleringsplan som framleis skal gjelde.

3. Samferdsel.

Sidan bakgrunnen for revidering av kommunedelplanen var å finne gode bustadområde nær sentrum, er det viktig at det samtidig blir bygd trafikksikre vegar mellom nye bustadområde og sentrum. Difor er ny veg og gang/sykkelveg mellom Solhaugen og Li nødvendig både for å lette trafikktilhøva på Sakshaugvegen mot Solhaugen og ha ein trafikksikker veg for mjuke trafikkantar.

I utkast til plan er det i tillegg lagt inn ny gang/sykkelveg til Sund folkehøgskule og langs fylkesveg 761 fram til Hallelva. Dette er viktige tiltak for å trygge vegen for folk som bur i nærområdet til Straumen. Det er i dag ingen innanfor grensene til kommunedelplanen som har krav på skuleskys. Gang/sykkelvegar skal vera med å redusere bilbruken i sentrum.

Utbygging av vegar med gang/sykkelveg er avhengig av økonomiske løyvingar både innanfor budsjettet til Statens vegvesen og frå kommunen. Det er viktig at kommunen har ein oppdatert plan på trafikktryggleik til kvar tid for å få gjennomført aktuelle tiltak.

Konklusjon

Målet med revidering av planen er auka bulyst på Straumen. Utkast til plan har lagt vekt på å finne eit tilbod til alle grupper i samfunnet og innanfor ulike formar for husvære. Utfordringa blir å finne ein pris på tomter i Straumen som gagnar folk i etableringsfasen.

Kommunedelplanen har også lagt vekt på å sikre tilstrekkeleg grøntområde for leik og friluftsliv samt at dei mest trafikkerte vegane blir sikra med gang og sykkelveg.