

DETALJREGULERING AV NESSJORDET B1
GNR/BNR 135/132
PlanID: 2012004

—

PLANBESKRIVELSE

Versjon v0 2015-02-15
rev. 01: 2015-03-16



Utarbeidet av Arkiplan AS, februar 2015

INNHold

1. INNLEDNING	3
2. RAMMER OG PREMISSE FOR PLANARBEIDET.....	5
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET I DAG	6
4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	8
5. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET.....	15
6. MEDVIRKNING/FORHÅNDSUTTALELSER	17
VEDLEGG	19

1.1 Bakgrunn

Målsettingen med planarbeidet er å tilrettelegge for bygging av en ny omsorgsbolig med 9 leiligheter, og for ordinære boliger. Boligutbyggingen tilfredsstiller kravet om bruksareal for dette delområdet av reguleringsplanen for området, som er på 1800 m²

Boligbebyggelsen nord på tomta forutsettes å bli bygget over 2 plan, med p-kjeller. Tomta har et fall på 3 meter fra sør til nord, søndre del ligger på ca kote 11-11,5 og er tilnærmet flat. Omsorgsboligen legges på ca kote 11 for å utnytte denne flaten. De resterende boligene legges i den lavere delen, med p-kjeller og boder i en underetasje. Innkjøring til p-kjeller skal skje fra lavbrekk i veg mot øst.

Utsikt fra omsorgsbolig mot øst-nordøst ivaretas ved at boligbebyggelsen ikke lukkes rundt en indre gård.

Utomhusområdet rundt omsorgsboligene tilrettelegges for uteopphold, og har universell utforming som overordnet føring. Adkomst og bruk av arealet skal være tilpasset alle brukergrupper, særlig både forflytningshemmede og personer med nedsatt funksjonsevne på andre områder.

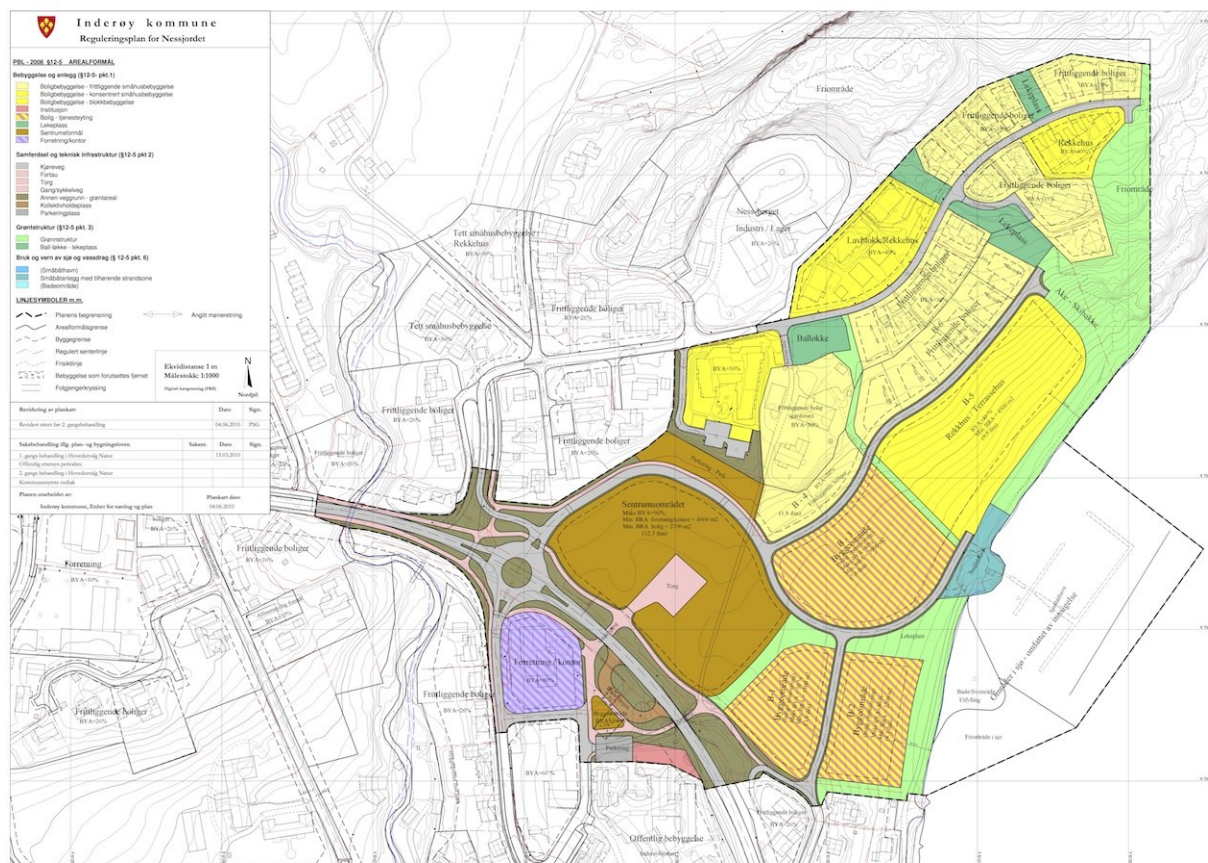


Fig. 1: Overordnet reguleringsplan Nessjordet

1.2 Planprosessen

Tiltakets oppstart er kunngjort med annonse i avis 16. november 2012. (Vedlegg)

Oppstartmøte med protokoll er avholdt i kommunen 15. oktober 2012.

Varsel om tiltaket er sendt fylkeskommunale og statlige etater 16. november 2012. (Vedlegg)

Berørte eiendommer

135/81 – Krokvegen 5, 7670 Inderøy

135/27 – Krokvegen 7, 7670 Inderøy

1/15 – Krokvegen 10, 7670 Inderøy

Se også andre vedlegg (Oversikt etter kap. 6.)

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utført en ROS-analyse – Se vedlegg.

Analysen viser at risikoområdene av betydning er knyttet til trafikk og geoteknikk.

Trafikkmessig er det viktig å ivareta sikkerheten ved gang- og sykkeltrafikk, samt adkomst med bil til og fra p-plass og innganger. Innkjøring til p-plass ligger parallelt med gang- og sykkelveg og må tilrettelegges for sikker ferdsel.

Støy fra fylkesvegen må tas hensyn til.

Områdestabilitet er dokumentert gjennom en grunnundersøkelse i overordnet plan. Det er registrert en lomme med bløte masser i området mot undergangen på fylkesvegen. Før igangsetting må byggeområdet undersøkes nærmere med tanke på setningsproblematikk.

Landskapsmessig er det ikke påvist noen områder som bør få spesiell oppmerksomhet.

Fall på tomta kan gi vannoppsamling inn mot bygg, med påfølgende vannskader.

Det er ikke sannsynlig med fornminner, da området allerede er oppgravd.

Planprogram

Det er ikke krav om konsekvensutredning eller planprogram for planen.

Beskrivelse og vurdering av alternativer

Ingen alternative planforslag foreligger.

Avvik fra overordnet plan

Planen er i tråd med reguleringsplan for Nessjordet, sist revidert 24.06 2010. Denne planen erstatter ingen andre, eksisterende planer.

2. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

Kommunens plikt til å vedta reguleringsplan for et område følger av Plan- og bygningsloven (PBL) § 12-1.

2.1 Nasjonale og regionale føringer

Planlegging skal være i tråd med viktige nasjonale og regionale mål, rammer og retningslinjer samt kommuneplanens arealdel.

Aktuelle nasjonale og regionale føringer

Rikspolitiske retningslinjer og rundskriv:

- Overordnede føringer er avklart gjennom vedtatt reguleringsplan for området.
- Rundskriv, T-2/08- Miljøverndepartementet, Om barn og planlegging.
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet 2009-2013

2.2. Kommunale føringer

Reguleringsplan for Nessjordanet sist revidert 24.06.2010.

Se fig 1, Reguleringsplan for Nessjordanet hvor område B1 er avsatt til bolig og tjenesteyting.

Andre kommunale vedtak, retningslinjer og målsettinger for planområdet.

Kommunale føringer er avklart gjennom vedtatt reguleringsplan og i kommunale vedtekter.

Reguleringsplaner i området.

Denne planen detaljregulerer område B1 i reguleringsplan 2010002 for Nessjordanet.

Detaljreguleringsplan for tilliggende områder omfattes av samme reguleringsplan.

Arealformål på naboeiendommer

- Sentrumsformål
- Grønnstruktur, offentlige formål
- Annen veggrunn/grøntareal
- Bolig/tjenesteyting
- Frittliggende boliger

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET I DAG

3.1 Avgrensning og bruk av planområdet

I sørvest avgrenses planen av en gang- og sykkelveg langs Krogvegen under Fylkesveg 755 gjennom Straumen. Denne forbinder området med sentrumsområdene sør for riksvegen, og mot ny sentrumsbebyggelse mot vest. Krogvegen går videre forbi tomtas sørende. Mot vest grenser området mot et regulert grøntområde, med planlagt gang- og sykkelveg, denne er inkludert i detaljreguleringsplanen for område B1. GS-vegen skiller planområdet fra sentrumsområdet i vest. Dette området avgrenser også tomta mot nord, der vegen Nessjordet går ned til sjøen. Mot øst avgrenses området av nyanlagt veg mellom Krokvegen og Nessjordet, og område B2, regulert til bolig og tjenesteyting.

3.2 Trafikk og infrastruktur – Samferdsel/adkomstveg

Ankomst med bil til planområdet er langs offentlig veg nord for området og inn langs offentlig veg mot øst, videre til Krokvegen. Utkjørsel fra boligbebyggelse nord på tomta skjer til denne vegen. Omsorgsboligene får utkjørsel mot Krokvegen, i overgangen til GS-veg.

Offentlige veger gjennom området er regulert i overordnet reguleringsplan. Detaljplanen regulerer alle avkjørseler fra planområdet.

Trafikkbildet i området er enkelt, med kun tilførselstrafikk, og ingen gjennomkjøring.

Det er ingen p-plasser utenom bebyggelsens egne plasser i området.

Boligbebyggelsen får 3 besøksplasser på gateplan, og egen p-kjeller. Her kreves antall plasser iht parkeringsvedtekter for Linderøy, gjengitt i bestemmelser.

Omsorgsboligene skal ha egen parkeringsplass med 2 HC-plasser og 7 ordinære plasser for besøkende og ansatte. Det er kun i begrenset grad aktuelt med egne biler for beboere. Adkomst til boliger skjer fra egne gangveger inne på området. Disse dimensjoneres slik at all nødvendig tilbringertjeneste, flyttebiler, og brann- og sykebiler har uhindret tilgjengelighet iht normalt definerte behov.

3.3 Eiendomsforhold

Naboforhold, pågående saker:

Planområdet er underordnet reguleringsplanen for Nessjordet, og grenser opp mot denne planens områder B2/3.

Samordning av plan for flere eiendommer:

Det er ingen behov for samordning av planer for flere eiendommer i området.

3.4 Landskap og vegetasjon

Terreng

Reguleringsområdet har et lite fall mot nordøst, ca 3 meter. Det er utsikt mot Børgin, sjøen. Terrengtet har et mer markert fall utenfor planområdet, ned mot sjøen.

Naturvern/friluftsliv

For området som er avsatt til denne planen er det ikke registrert viktige naturtyper eller arter. Området er oppgravd og endret totalt i forbindelse med veganlegg.

3.5 Kulturminner og bevaringsverdige bygninger innenfor planområdet

- Ingen automatisk fredede kulturminner er registrert innen området.
- Det forventes ikke å finne noe i området.
- Det er ingen bevaringsverdige bygninger innenfor planområdet eller i nærområdet.

3.6 Eksisterende bygg innenfor planområdet

Det er ingen bebyggelse i dag innenfor planområdet.

3.7 Folkehelse – miljørettet helsevern

- Radon: all ny bebyggelse bygges i henhold til TEKs krav om radonsperre mot grunnen.
- Støy: Ny bebyggelse sikres ved nødvendige tiltak i ytterskall mot forstyrrende trafikkstøy fra fylkesvegen. Uteoppholdssoner mindre enn 50 m fra fylkesvegen krever tiltak mot støy
- Universell utforming:

Omsorgsboligene og uteareal utformes iht krav til universell utforming. Beboerne i omsorgsboligene har spesielle behov, og disse ivaretas særskilt. Alle leiligheter skal ha eget universelt utformet uteareal, og et større universelt utformet fellesareal skal etableres.

Boligbebyggelsen i nordre del av planområdet skal ha 50% tilgjengelighet, og tilgjengelig uteareal mot sør, samt universelt utformede inngangsforhold.

3.8 Barn og unges interesser

Området berører ikke områder brukt som barnetråkk eller som lekeområde i dag.

Det tilrettelegges for tilpasset lek i egnede områder ved omsorgsboligene, der beboernes spesielle krav til utstyr hensyntas.

For resterende bebyggelse skal krav til uteopphold og lek ivaretas iht krav i TEK.

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Reguleringsforslagets hovedidé, hovedgrep – begrunnelse

Planen har to mål.

Det skal bygges en omsorgsbolig for 9 beboere, med tildels omfattende fysiske og psykiske funksjonshemninger. Videre skal resterende areal bebygges med boliger i et omfang som tilfredsstiller krav til bruksareal i overordnet reguleringsplan. Omsorgsboligene legges samlet i tomtas sørende, med rikelig lys og utearealer. Boligbebyggelsen bygges i tomtas nordre del.



Situasjonsplan for område B1. Boligområdet er ikke prosjektert, men viser størrelsen på nødvendig boligareal.

OMSORGSBOLIGEN

Omsorgsboligen prosjekteres parallelt med reguleringsarbeidet. Den bygges i ett plan.

Uttrykk og form

Grunnideen ved omsorgsboligene er at de enkelte leilighetene skal stå i klynger og synliggjøres som egne boliger, nærmest som to klyngetun, med hhv fire og fem boliger. Mellom disse to klyngene legges administrasjonsdelen og felles oppholdsareal. Gangareal inn i hver klynge knytter dem til fellesdel og administrasjon.

Leilighetene gis et tydelig uttrykk, ved at de får hvert sitt saltak, og rager høyere opp enn fellesområdene. Fellesareal og gangareal får flate tak, noe som demper effekten av dem, og lar boligene dominere. Administrasjonsdel og hovedinngang får et mer synlig uttrykk enn fellesarealene, og vil framstå som en egen del, ulik boligene.

Det legges spesielt vekt på at boenhetene ikke skal ha institusjonsliknende preg.

Leilighetene

Leilighetene utformes med tanke på ulike behov. Alle bygges med mulighet for egen inngang, og med dør til fellesareal. Den egne inngangen kan få vindfang, eller døren kan brukes som en terrassedør, og dermed gjøre oppholdsarealene større. Utenfor inngangene bygges en bod, med plass til utestol, for lading.

Alle leiligheter bygges med universell utforming, og med muligheter for justerbar innredning.

Leilighetene har soverom, bad og oppholdsareal med kjøkken. Utformingen gjøres fleksibel, slik at ulike løsninger for bad, kjøkken, soverom er mulig. På hems over bad og soverom er det plass for oppbevaring, i tillegg til skap i leiligheter. Ventilasjonsaggregat for leilighet settes her.

Fellesareal

Hver av de to leilighetsklyngene har et mindre fellesareal, med sofagruppe og plass til rullestoler. Begge disse får utgang til utearealer.

I tillegg lages et felles kjøkken, med stort bord for både felles bespisning og arrangement. Ett av fellesarealene med sofa legges inntil dette, slik at de kan brukes samlet.

Utvendig fellesareal: Det er 400 m² disponibelt felles uteareal rundt bygget.



Situasjonsplan for omsorgsboligene.

Materialbruk

I overveiende grad brukes tre som byggemateriale og kledning. Glassflater åpner boliger og fellesareal mot omgivelsene. I deler av fasadene brukes platematerialer for kontrast og tydeliggjøring.

En fargepalett med dempede farger brukes for å gi boligene særpreg, ev. velges en dempet, lys grunnfarge, med uthevdde platekleddede områder. Hensikten vil være å gi bygget et harmonisk og stedstilknyttet ytre, og samtidig framheve særpreget denne spesielle bygningstypen har.

Saltakene kles med røde teglstein iht til den overordnede reguleringsplanens krav, flate tak og tak med svakt fall får svart takpapp/membran.

BOLIGBEBYGGELSEN

Planen legger opp til kjedet boligbebyggelse i to plan med bod/p-kjeller og felles uteområder. Utforming bestemmes særskilt i et eget prosjekt, innenfor område avsatt for bebyggelse.

Samlet bruksareal er satt til min. 800 m² inkl kjeller for boder og parkering. Samlet BRA for boliger og omsorgsboliger skal være min. 1800 m²

Antall leiligheter: 6-12, avhengig av utforming.



Idéutkast for boligområdet. Ikke prosjektert.

Høyder

Reguleringsplanens krav om maksimal mønekotehøyde fra planert terreng på 7,5 meter gjelder. Takform er valgfri, men skal ikke gå over denne høyden. Det tillates trappeoppbygg for adkomst til en ev. takterrasse. Det tillates ikke takstue eller liknende. Inntil 5 kvadratmeter bodplass inntil trappeoppbygg for oppbevaring av utemøbler og utstyr tillates.

Adkomst til leiligheter skjer fra terreng og via trapp over én etasje. Hvis adkomst til bygg legges til parkeringskjeller kommer krav om heis iht TEK10, da bygget får 3 etasjer. Dette avklares i prosjekteringen.

Uteareal

Uteareal skal være enkelt tilgjengelig rundt bygget. Et solrikt oppholdsareale med universell utforming og enkel adkomst fra felles utgang skal avsettes. Arealer for lek skal avsettes iht til krav i kap. 8 i TEK 10.

Bolig på bakken skal ha egen terrasse, i 2. etasje skal boligene ha balkong. Disse skal utformes for uteopphold etter TEK 10, og ikke være mindre enn 7 m².

Det er vist 600 m² felles uteareal på illustrasjonsplanen.

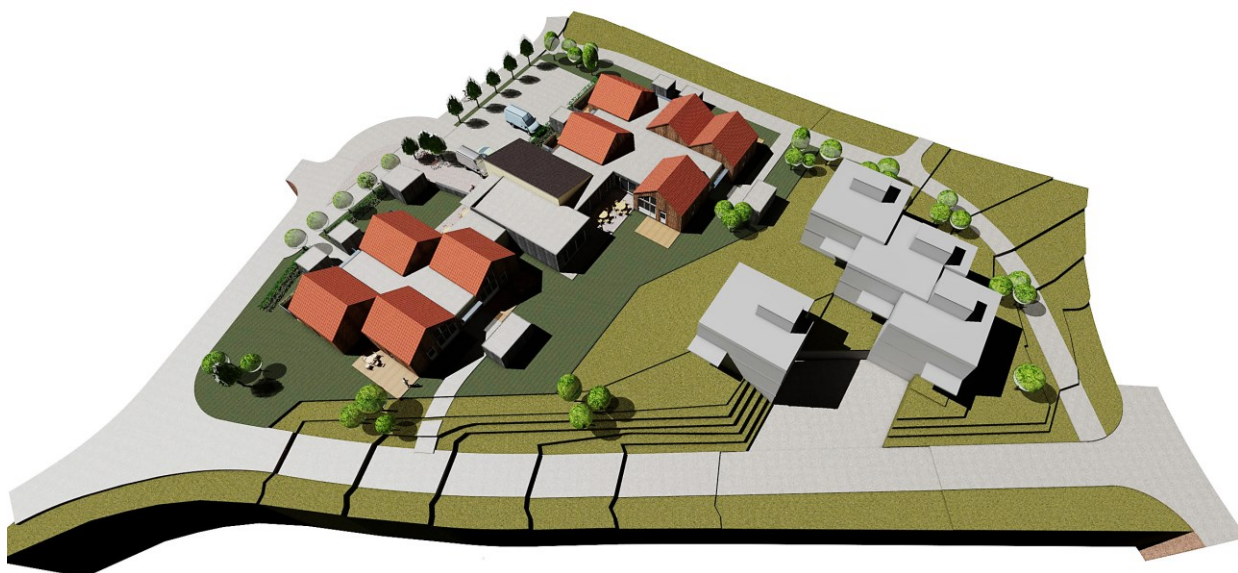
Materialbruk

Bygningene skal ha fasader med overveiende trekledning, men mur, puss og platekledning tillates i en viss grad.

Fargebruk skal være i harmoni med omkringliggende bebyggelse.



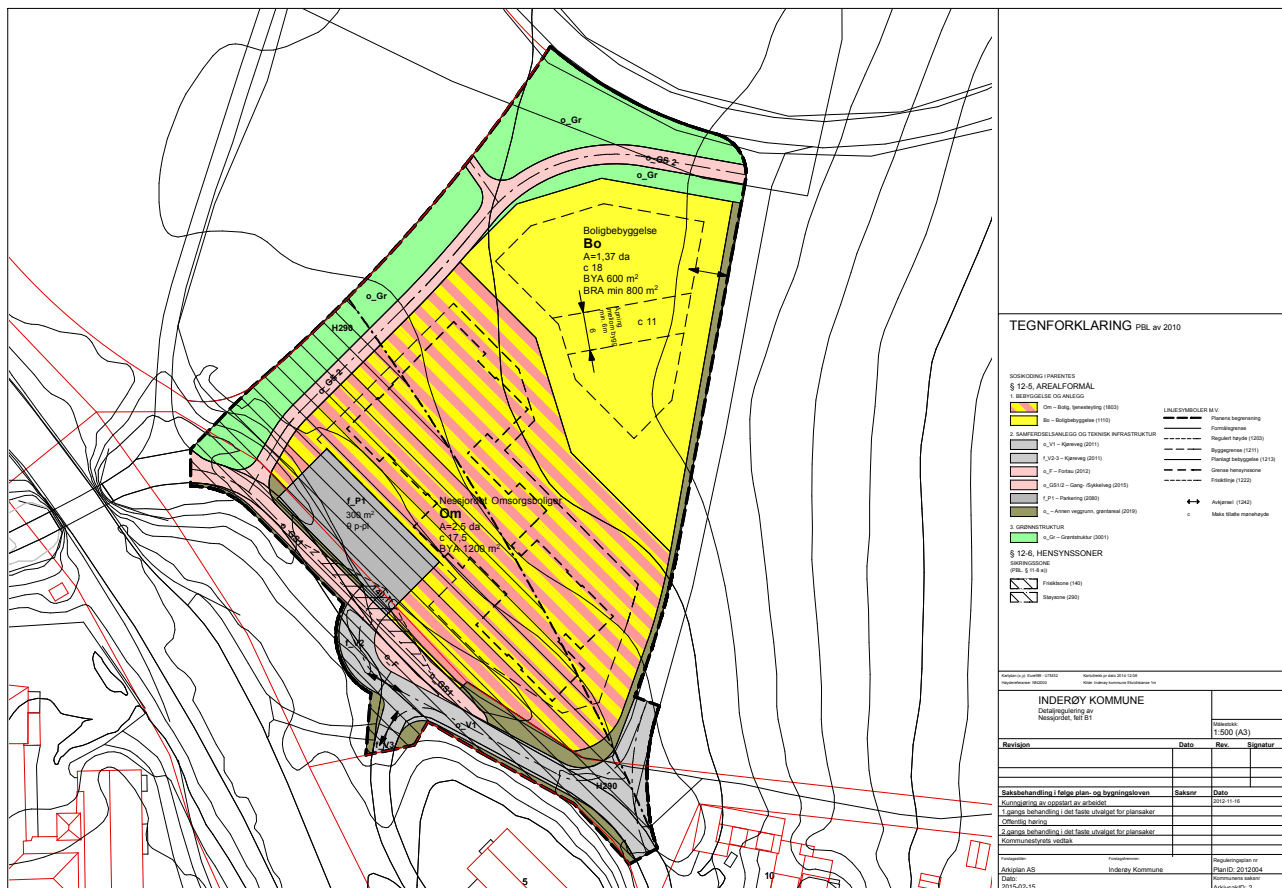
Alternativ innkjøring til P-kjeller. Innkjøring med lavere terrenghøyde gir mindre effekt av hushøydene enn på situasjonsplanen på foregående side.



Illustrasjon av omsorgsboligen, så langt som det er prosjektert, med grov terrengform.

Boligbebyggelsen vises kun som volummodell, og er ikke prosjektert. Det er mange andre muligheter for denne.

4.2 Reguleringsformål og hensynssoner



Arealformål

Om – Omsorgsbolig

Bo – Boligbebyggelse - lavblokkbebyggelse

f_P1 – Parkeringsplass

o_V1 – Trafikkareal

f_V2, f_V3 – Utkjørselsareal

o_GS1, GS2 – Gang- og sykkelveger

o_F – Fortau

o_Gr – Grøntområde

Juridiske linjer

Planens begrensning

Arealformålsgrense

Byggegrense

Utkjørsel retning

Frisiktlinje

Fotgjengerkryssing

o_ : Offentlig

f_ : felles (for beb.)

SOSIKODING I PARENTES

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Om – Bolig, tjenesteyting (1803)

Bo – Boligbebyggelse (1110)

2. SAMFERDSLESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

o_V1 – Kjøreveg (2011)

f_V2-3 – Kjøreveg (2011)

o_F – Fortau (2012)

o_GS1/2 – Gang- /Sykkelveg (2015)

f_P1 – Parkering (2080)

o_ – Annen veggrunn, grøntareal (2019)

3. GRØNNSTRUKTUR

o_Gr – Grøntstruktur (3001)

§ 12-6, HENSYNSSONER

SIKRINGSSONE

(PBL § 11-8 a))

Frisiktsone (140)

Støysone (290)

LINEJESYMBOLER M.V.

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert høyde (1203)

Byggegrense (1211)

Planlagt bebyggelse (1213)

Grense hensynssone

Frisiktlinje (1222)

Avkjørsel (1242)

Maks tillatte mannehøyde

4.3 Utnyttelse

Utnytting planlagt omsorgsbolig: Inntil BYA 1200 m²

4.4 Kjøreatkomst, parkering, gang- og sykkelveier

Kollektivtransport

Det er egen busstasjon ved fylkesvegen, adkomst hit går gjennom undergang under fylkesvegen.

4.5 Avfallsløsning

Omsorgsbolig får et eget lite avfallsbygg ved hovedadkomst for enkel kjøreadkomst for avfallshenting. Dette bygget inneholder også lagerplass for redskaper. Boligbebyggelsen forutsettes å få eget avfallsrom ved innkjøring til p-kjeller, tilgj. fra gate. Se ill.planen.

4.6 Tekniske planer (Vei, vann og avløp)

Det utarbeides egne planer for overordnet VA, og detaljert for uteområder og vann og avløp fra bebyggelsen.

4.7 Universell utforming

Bestemmelsene sikrer at all utbygging i området skal forholde seg til TEK10 og prinsipper for universell utforming, med utgangspunkt i Plan- og bygningsloven. Dette gjelder både bygg og utearealer

- omsorgsboligen: Bygg og alle uteområder skal være universelt utformet.
- boligbebyggelsen: bygg skal ha 50% tilgjengelighet, og uteareal opparbeides iht krav i TEK 10.

4.8 Folkehelse – miljørettet helsevern

- Radon: Bygninger sikres mot at det kan komme inn radon, jf Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (Krav i TEK 10).
- Støy: Deler av de regulerte områdene havner i sone langs fylkesvegen nærmere enn 50 m, og særlige hensyn må tas, iht overordnet reguleringsplans bestemmelser.

4.9 Barn og unges interesser

Omsorgsboligen utformes med spesiell tilrettelegging for beboerne. Boligbebyggelsen skal ha uteområder og lekeområder iht til krav i TEK 10.

4.10 Klima og energi

Omsorgsboligen er planlagt som lavenergibygg iht til gjeldende definisjoner.

4.11 Arkeologiske registreringer

Det er ingen spesielle hensyn å ta i dette området, ut over kravet om aktsomhet som gjelder ved all utbygging.

4.12 Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring

Reguleringsplanen forutsettes vedtatt i juni 2015.

Utbygging av omsorgsboligen vil deretter skje fra høsten/vinteren 2015-16.

Boligbebyggelsen vil få en egen framdrift som ikke er bestemt.

Rekkefølgebestemmelsene i planen slår fast at uteområder, alle parkeringsplasser adkomstveger samt tilpasning til GS-veger skal ferdigstilles før brukstillatelse kan gis.

DETALJREGULERING AV NESSJORDET B1

GNR/BNR 135/132 – PlanID: 2012004

PLANBESKRIVELSE

Versjon v1 2015-02-15/rev 01 2015-03-16

5. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Planforslaget vil ikke ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det er derfor ikke utarbeidet egen konsekvensutredning eller planprogram.

Adkomstsituasjonene vil være omtrent som forutsatt i overordnet plan.

5.1 Risiko og sårbarhetsanalyse

Sammendrag fra rapport:

Analysen viser at de fleste risikoområdene er knyttet til trafikk og støy.

Trafikk: Kritiske situasjoner kan oppstå ved kryssing av vegbanen og ved transport og skyss-situasjoner. Avkjøring fra parkeringsområdene kan også medføre risiko for skade. Tiltak for trafikk: Dels å dempe trafikkens hastighet, dels å sikre siktlinjene ved kryssinger og avkjørsler. Avkjørsler bør ha minimalt stigning/fall for å sikre mulighet for å stoppe bilen før vegen. Videre er det viktig å sikre separering av trafikkgruppene, også i skyssoner og ved varelevering.

Støy: I overordnet plan er det krav om at det må gjøres tiltak for støybegrensning for uteområder under 50 m fra fylkesvegen.

Tiltak for støy: Leskjermer med/uten glass. Skjerming fra boder. Vegetasjon.

5.2 Virkninger av tiltak

5.2.1 Omsorgsboliger

Planområdet

Ny omsorgsbolig ligger på tidligere jordbruksareal.

Trafikkforhold

Avkjørsel fra omsorgsboligenes p-plass krever trygge løsninger. Det kan være fare for ulykker der den møter gang- og sykkelveg langs tomtas sørvestre ende. Dette er lagt inn som en forutsetning i planens beskrivelse, og løses i praksis i planen ved å legge inn siktsoner ved avkjørsel, før møtet med GS-veg.

Varelevering skal skje på p-plass.

Infrastruktur

Vann til og avløp fra omsorgsboligene og overvann fra uteområder går i nytt VA-anlegg i området, som er dimensjonert deretter.

Jordvern

Område B1 er underlagt krav til utnyttelse, og vil ifølge uttalelse fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag kreves utnyttet iht overordnet reguleringsplan sitt krav på 1800 m² BRA. Tomta utgjør 3,9 daa dyrkbar jord.

Naturrisiki

Det er ingen fare for ras eller flom. eller for at det fins forurensninger i grunnen i dette området.

Støy og forurensningskilder

Fylkesvegen genererer trafikkstøy. I overordnede reguleringsplanbestemmelser kreves det at støyømfintlig bebyggelse eller leke/oppholdsarealer nærmere rv. 755 enn 50 m skal ha dokumentert at støynivåene ikke overstiger de anbefalte grensene gitt i *Retningslinje for behandling av støy i arealplaner (T1442)*.

Det er ingen fare for at det fins forurensninger i grunnen i dette området, og ingen andre vesentlige forurensningskilder.

Bebyggelse, landskap, vegetasjon og fjernvirkning

Omsorgsboligenes form er dempet men tydelig. Bygget er lavt og vil ikke virke dominerende på omgivelsene. Bygget innordner seg retninger og høyder i terrenget og i omgivelsene. Høyder vil kunne ha en viss konsekvens for nabobebyggelse lenger nord på planområdet, da det kan kastes slagskygge i den retningen.

Bygget ligger noe skjermet av trær mot sørøst. Bygget vil være synlig fra sjøen og fra fylkesvegen.

Energi

Bygget bygges etter krav til lavenergihus, dvs vil energiforbruket ligge under 140 kWh/m²/år, ref. TEK10.

Kulturminner

Ingen kulturminner er påvist. Ev. kulturminner som oppdages under arbeidet ivaretas av gjeldende lovverk, og dette understrekes i bestemmelsene.

Barn og unges interesser

Omsorgsboligenes utearealer blir tilpasset beboernes behov for lek og opphold. Det er ikke påvist at det er særskilte interesser knyttet til barn og ounge på tomte.

5.2.2 Boligbebyggelsen

Planområdet

Reguleringsplanen utarbeides for å definere rammer for framtidig bebyggelse på planområdets nordre halvdel.

Trafikkforhold

Parkeringskjeller og utkjørsel til veg krever at siktforhold ivaretas, dette løses i praksis i planen ved å legge inn siktsoner ved avkjørsel.

Resterende punkter tilsvarer virkninger beskrevet over, under 5.2.1.

6. MEDVIRKNING/FORHÅNDSUTTALELSER

6.1 Medvirkning

Det har vært medvirkning fra pårørende og verger, samt ansatte i eksisterende omsorgsboliger mv i prosessen. Flere møter med disse gruppene er avholdt, og de er holdt jevnlig orientert om arbeidet.

6.2 Innkomne innspill

Det ble sendt ut skriftlig varsel til fylkeskommunale og statlige etater (se adresseliste) 2012. Det kom inn 6 uttalelser:

Varsel inneholdt opprinnelig forslag med 16+2 boliger.

1 NVE Uttalelse

2 Sametinget Uttalelse

3 FMNT Uttalelse

4 NTFK Uttalelse

5 NTE Uttalelse

6 STV Uttalelse

Hovedmomenter i innspillene gjengis under, forslagsstillers kommentarer følger i kursiv.

Hovedmoment:

Grunn må vurderes, ev. undersøkes. (NVE)

Aktsomhet ift kulturminner. (Same/Utvikl.avd FYNT)

Arealkrav og høyder/preg i regplan må tilfredsstilles. (FYNT)

Tilgjengelighet og universell utforming. (FYNT miljøavd./utvikl FYNT)

Støy må vurderes. (FYNT)

Nettanlegg må avklares, vurderes. (NTE)

1. NVE

Dato 2012-11-23

Mottatt 2012-11-26

Momenter:

Ikke i berøring med kjente fare-/aktsomhetsområder.

Usikkerhet om tomt: krav om goteknisk vurdering iht TEK 10s §7-3/PBL §28-1

Fagkyndig må bestemme om det kan finnes "Mulig skredfarlig kvikkleireforekomst".

Vurd. baseres på kjente forhold i området. Hvis konklusjon om usikkerhet, fare, må grunnundersøkelser gjennomføres.

Utføres primært ifb regulering

Som rekkefølgebestemmelse hvis under prosjektering.

2. Sametinget

Dato 2012-11-29

Mottatt 2012-12-06

Momenter:

Ikke kjente kulturminner i området.

Hvis kulturminner avdekkes under arbeid må arbeid umiddelbart stanses, funn varsles Sametinget.

Utførende må gjøres kjent med dette på forhånd.

3. Fylkesmannen i NT

Dato 2012-12-10

Mottatt 2012-12-21

Momenter:

Landbruksavdelingen

Arealutnytting for lav. Krav om 1800 m2 BRA. 50% BYA

Hevder at kun bygningsmasse inngår i beregningsgrunnlaget for BRA.

Forutsetning for frigivelse: Høy utnytting. Sammenheng med omgivelsene. "Bymessig".

Vil fortsatt kreve dette: "Høg og bymessig utvikling, og en utnytting opp mot maks utnytting, herunder mht byggehøyder.

Mener grunnlag for frigivelse ikke er fulgt opp.

Innsigelse vil fremmes mot planen hvis ikke dette følges opp innenfor gjeldende bestemmelser.

Foreslår å bygge for boligformål i høyden.

– Dette gjelder opprinnelig forslag med 16+2 boliger. Nytt forslag tilfredsstiller dette kravet.

Miljøvernavdelingen

Konsekvenser for barn, unge og funksjonhemmede må vurderes. Spesielt mhp tilgjengelighet.

Sier at planprosessen skal org. slik at synspunkter fra barn som berørt part kommer fram.

Støy: Grenseverdier må overholdes.

Kommunalavdelingen

Samfunnsikkerhet, tilpasning til endret klima skal vurderes.

4. Regional Utviklingsavd, Fylkestinget NT

Dato 2012-012-14

Mottatt

Momenter:

Sikre tilstrekkelig stort og egnet uteareal.

– Det er i alt 400 m2 felles uteareal i tiltaket, og omlag 200 m2 privat terrasse+gressareal i tilknytning til disse, dette anses tilstrekkelig.

Universell utforming kreves.

– Ivaretatt.

Anbefaler at alle boliger skal tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

– Ivaretatt for omsorgsbolig, og i minst 50% av boligbebyggelsen.

Kulturminner:

Området er avklart imht kulturminner.

Aktsomhet-/meldeplikt må overholdes.

Pålegg må formidles til utførende.

5. NTE

Dato 2012-12-18

Mottatt

Momenter:

Nettanlegg innenfor området må ivaretas.

Ønsker å kontaktes for å avklare ev. nødvendige tiltak på eksisterende nettanlegg, synliggjøre tiltakets behov i planen.

6. Statens vegvesen

Dato 2012-12-21

Mottatt 2012-12-21

Momenter:

Inngen innspill.

VEDLEGG

1. Illustrasjonssplan Område B1
2. 3D-skisser
3. ROS-analyse
4. Innkomne innspill 1-7

Se også:

A. Forslag til reguleringskart

B. Forslag til reguleringsbestemmelser