



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	17/15	16.03.2015

Detaljreguleringsplan for område B1 på Nessjordet

Utlegging til offentlig ettersyn

Rådmannens forslag til vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 fremmes vedlagt forslag til detaljreguleringsplan for Nessjordet Felt B1.

Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker, og sendes på høring samsvar med plan- og bygningslovens krav.

Behandling i Hovedutvalg Natur - 16.03.2015

Saksordfører: Øyvind Treider Olsen

Avstemming

Enstemmig som rådmannens forslag

Vedtak i Hovedutvalg Natur - 16.03.2015

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 fremmes vedlagt forslag til detaljreguleringsplan for Nessjordet Felt B1.

Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker, og sendes på høring samsvar med plan- og bygningslovens krav.

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse

- 4 ROS-Analyse
- 5 Illustrasjonsplan
- 6 Perspektivskisse

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Arkiplan AS på vegne av tiltakshaver Inderøy Kommune.

Målsettingen med planarbeidet er å tilrettelegge for bygging av en ny omsorgsbolig med 9 leiligheter. Omsorgsboligene prosjekteres parallelt med reguleringsplanen og skal være på ett plan.

For å oppfylle reguleringsplanens minimumskrav til bebyggelse på tomta, blir deler av tomta prosjektert med ordinære boliger. Byggestart for disse boligene er ikke fastsatt.

Boligbebyggelsen forutsettes å bli bygget over 2 plan, med p-kjeller.

Krav i overordna plan:

Gjeldende plan for området er reguleringsplan for Nessjordet vedtatt 21.06.2010. Reguleringsplanen avsetter tomta til bebyggelse for bolig/tjenesteyting, og stiller krav om at det skal være minimum 1800 m² BRA ny bebyggelse innenfor området. Tomta er ca. 3,9 daa og kan utnyttes med inntil 50 %-BYA

Det er krav om at detaljreguleringsplanen minimums skal vise:

- Plassering av bebyggelse og byggehøyde.
- Høydeangivelse av bebyggelse, målsatt ved inngangsparti.
- Bebyggelsens høyde og møneretning
- Avgrensing av tomter og fellesarealer
- Interne lekearealer, parkeringsløsninger og annen disponering av ubebygde deler av private- og fellesarealer, herunder terrengplanering, forstøtningsmurer med mer.
- Plassering av renovasjonsanlegg.

Det skal legges særlig vekt på:

- Estetisk utforming av bebyggelsen med god terrengtilpasning og god tilpasning til øvrigbebyggelse.
- At det tilrettelegges for gode interne fellesareal for lek og opphold. Fellesarealene skal minimum være 200 m² og økes med 10 m² pr boenhet over 10. Fellesarealer skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse til nye boliger.

Planarbeidet ble forhåndsvarslet og kunngjort i november 2012. Det ble den gang varslet ut fra et opprinnelig prosjekt med 16 + 2 omsorgsboliger. Utdrag fra forhåndsuttalelsene er gjengitt i planbeskrivelsen.

Vurdering

Rådmannen har gjennomgått kravene som er satt til detaljplanlegging i området, og vurderer at dette er oppfylt gjennom planforslaget.

Vurdering av generelle utredningskrav etter plan- og bygningsloven:

§ 4-1 Planprogram.

Planforslaget er en detaljering av tidligere godkjent reguleringsplan. Dette vurderes ikke å ha slike konsekvenser for miljø og samfunn at det kommer inn under krav om planprogram.

§ 4-2 Planbeskrivelse og konsekvensutredning.

Planbeskrivelse er utarbeidet og ligger som vedlegg til saksutredningen.

Tiltaket vurderes ikke å ha slike virkninger for miljø og samfunn at det kommer inn under krav om konsekvensutredning

§ 4-3 Samfunnssikkerhet og risiko- sårbarhetsanalyse.

Det er utarbeidet risiko og sårbarhetsanalyse for området. Ingen deler av utbyggingsområdet eller utbyggingen anses å ha eller medføre vesentlig fare eller risiko.

§ 5-1 Medvirkning

Overordna myndigheter og naboer er varslet skriftlig om planarbeidet. I forhold til framtidige beboere har det vært betydelig medvirkning og informasjonsutveksling.

§12-8 Kunngjøring av planarbeid

Utarbeidelse av reguleringsplanen ble varslet med annonse i Trønderavisa og kommunens nettside i november 2012.

Vurdering i forhold til naturmangfoldlovens bestemmelser (§§8-12):

Det er ikke spesielle registreringer av biologisk mangfoldverdier innen området. Det vurderes ikke at tiltakene vil utgjøre noen samlet belastning for økosystemet. Samlet vurderer rådmannen at tiltakene ikke vil være i strid med retningslinjene i naturmangfoldloven.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at planforslaget oppfyller kravene som kommunestyret har satt i overordna plan, og de generelle kravene plan- og bygningsloven setter satt til detaljreguleringsplaner.

Rådmannen anbefaler at det vedlagte planforslaget fremmes og legges ut til offentlig ettersyn.